

# ASSEMBLÉE NATIONALE

## DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

---

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

11<sup>e</sup> Législature

**SESSION ORDINAIRE DE 1999-2000**

**COMPTE RENDU INTÉGRAL**  
**DES SÉANCES DU JEUDI 16 MARS 2000**  
(66<sup>e</sup> jour de séance de la session)



# SOMMAIRE GÉNÉRAL

---

1 <sup>re</sup> séance .....	2089
2 <sup>e</sup> séance .....	2137
3 <sup>e</sup> séance .....	2205

# ASSEMBLÉE NATIONALE

## DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

---

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

11<sup>e</sup> Législature

**SESSION ORDINAIRE DE 1999-2000**

155<sup>e</sup> séance

**COMPTE RENDU INTÉGRAL**

1<sup>re</sup> séance du jeudi 16 mars 2000



## SOMMAIRE

### PRÉSIDENTIE DE M. PATRICK OLLIER

1. **Solidarité et renouvellement urbains.** – Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi (p. 2093).

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 2093)

Article 25 (*suite*) (p. 2093)

ARTICLE L. 302-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'HABITATION (p. 2094)

Amendement n° 784 de M. Carrez : MM. Henry Chabert, Patrick Rimbert, rapporteur de la commission de la production ; Claude Bartolone, ministre délégué à la ville. – Rejet.

Amendements identiques n°s 68 de M. Colombier, 175 de M. Michel Bouvard, 707 de M. Daubresse et 964 de M. Estrosi : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 705 de M. Morisset : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements identiques n°s 706 de M. Morisset et 787 de M. Carrez : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 1042 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 1103 de Mme Jambu : Mme Muguette Jacquaint. – Cet amendement n'a plus d'objet non plus que l'amendement n° 722 de M. Poignant.

Amendement n° 1217 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Henry Chabert. – Adoption.

ARTICLE L. 302-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'HABITATION (p. 2096)

Amendements n°s 788 de M. Carrez et 894 de M. Daubresse : MM. Henry Chabert, Jean-Marie Morisset, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 708 de M. Morisset : MM. Jean-Marie Morisset, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 1104 de Mme Jambu : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 709 de M. Morisset : MM. Jean-Marie Morisset, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 811 de M. Carrez : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 710 de M. Morisset : MM. Jean-Marie Morisset, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

APRÈS L'ARTICLE L. 302-10 DU CODE DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'HABITATION (p. 2098)

Amendement n° 515 de M. Proriot : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le ministre, Pierre Cardo, Alain Cacheux. – Rejet de l'amendement n° 515 rectifié.

Adoption de l'article 25 modifié.

Après l'article 25 (p. 2099)

Amendement n° 948 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre, Henry Chabert. – Adoption de l'amendement n° 948 rectifié.

Amendement n° 1105 de Mme Jambu : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 1105 repris par M. Cardo. – Rejet.

Amendement n° 204 de la commission : MM. Alain Cacheux, le ministre.

Sous-amendement oral du Gouvernement : M. le rapporteur. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement n° 204 modifié.

Amendement n° 1341 de Mme Jambu : MM. Michel Vaxès, le rapporteur, le ministre, Pierre Cardo, Alain Cacheux, André Lajoinie, président de la commission de la production, Henry Chabert.

M. Daniel Marcovitch.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 2104)

MM. Daniel Marcovitch, le ministre. – Adoption de l'amendement n° 1341.

Amendement n° 1313 de M. Carrez : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

MM. Michel Bouvard, le président.

Amendement n° 593 de M. Delnatte : MM. Patrick Delnatte, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Article 26 (p. 2104)

Amendement n° 802 de M. Carrez : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements n°s 205 de la commission et 1198 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, Alain Cacheux, le ministre, Henry Chabert. – Adoption de l'amendement n° 205 rectifié ; l'amendement n° 1198 n'a plus d'objet.

Amendement n° 803 de M. Carrez : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements n°s 206 de la commission et 1199 de M. Cacheux : MM. le rapporteur, Alain Cacheux, le ministre. – Retrait de l'amendement n° 1199 ; adoption de l'amendement n° 206.

Adoption de l'article 26.

Après l'article 26 (p. 2106)

Amendement n° 1200 de M. Cacheux : MM. Alain Cacheux, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendements identiques n°s 69 de M. Colombier et 966 de M. Estrosi : MM. Francis Delattre, Henry Chabert, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements identiques n°s 417 de M. Doligé et 965 de M. Estrosi : MM. Henry Chabert, Michel Bouvard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 1129 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, Pierre Cardo. – Adoption.

Amendement n° 1128 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. – Adoption.

Amendement n° 1545 de M. Michel Bouvard : MM. Michel Bouvard, le rapporteur, Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement. – Retrait.

Article 27 (p. 2109)

Amendement de suppression n° 790 de M. Carrez : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 949 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 804 de M. Carrez : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 672 de M. Santini : MM. Henry Chabert, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 902 rectifié de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 27 modifié.

Après l'article 27 (p. 2110)

Amendement n° 950 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Article 28 (p. 2110)

Amendement de suppression n° 48 de M. Deprez : MM. Germain Gengenwin, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 208 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

L'amendement n° 1220 de M. Marchand n'a plus d'objet.

Amendement n° 209 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 210 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 211 corrigé de la commission : MM. le rapporteur, le ministre, Francis Delattre. – Adoption.

Amendements n° 1048 de M. Dumont et 648 de M. Daubresse : MM. Jean-Louis Dumont, Germain Gengenwin, le rapporteur, le ministre, Henry Chabert. – Adoption des amendements identiques n° 1048 rectifié et 648 rectifié.

Amendement n° 212 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 647 de M. Daubresse : MM. Germain Gengenwin, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 28 modifié.

Après l'article 28 (p. 2113)

Amendement n° 1057 rectifié de M. Dauge : MM. Yves Dauge, le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement n° 1057, deuxième rectification.

Amendement n° 500 de M. Deprez : MM. Germain Gengenwin, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 726 de M. Daubresse : MM. Germain Gengenwin, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Article 29 (p. 2114)

Amendement n° 213 rectifié de la commission et 1221 de M. Marchand : Mme Janine Jambu, MM. le rapporteur, le ministre, Daniel Marcovitch, Jean-Michel Marchand. – Retrait de l'amendement n° 1221 ; adoption de l'amendement n° 213 rectifié.

Amendement n° 1058 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 1059 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 29 modifié.

Après l'article 29 (p. 2116)

Amendement n° 1060 de M. Marcovitch : M. Daniel Marcovitch. – Retrait.

Article 30 (p. 2116)

Amendements n° 673 de M. Santini, 652 de M. Morisset et 1429 de M. Dumont : MM. Germain Gengenwin,

Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le ministre. – Rejet des amendements n° 673 et 652 ; adoption de l'amendement n° 1429.

Amendements n° 649 de M. Daubresse et 1046 de M. Dumont : MM. Germain Gengenwin, Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement n° 649 ; l'amendement n° 1046 n'a plus d'objet.

Amendement n° 805 de M. Carrez : MM. Patrick Delnatte, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 806 de M. Carrez : MM. Christian Estrosi, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements identiques n° 650 de M. Daubresse et 1047 de M. Dumont : MM. Germain Gengenwin, Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 214 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 215 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 1062 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 1369 corrigé de M. Dumont et 1107 de Mme Jambu : M. Jean-Louis Dumont, Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait des amendements.

Amendement n° 1106 de Mme Jambu : Mme Muguette Jacquaint, M. le rapporteur. – Retrait.

Amendement n° 1222 de M. Marchand, avec le sous-amendement n° 1466 de la commission : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Adoption de l'article 30 modifié.

Après l'article 30 (p. 2120)

Amendements n° 1225 de M. Marchand et 216 de la commission : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur. – Retrait de l'amendement n° 1225 ; adoption de l'amendement n° 216.

Amendement n° 1223 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Michel Bouvard. – Rejet.

Article 31 (p. 2121)

Amendement n° 217 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1368 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. – Retrait.

Amendements identiques n° 218 de la commission et 1226 de M. Marchand : MM. le rapporteur, Jean-Michel Marchand, le secrétaire d'Etat. – Adoption.

Amendement n° 1224 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 1228 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 1227 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 219 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 220 de la commission : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 1056 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 1229 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 1233 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 1230 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 1231 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 1232 de M. Marchand : MM. Jean-Michel Marchand, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 221 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 1045 de M. Caresche, avec le sous-amendement n° 1467 de la commission, et amendements n°s 651, deuxième rectification, 1278 et 1277 de M. Dumont et 655 de M. Daubresse : MM. Jean-Louis Dumont, Germain Gengenwin, le rapporteur, le ministre, Daniel Marcovitch. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement n° 1045 modifié ; les amendements n°s 651, deuxième rectification, 1278, 1277 et 655 n'ont plus d'objet.

Amendements identiques n°s 1063 de M. Caresche et 1279 de M. Dumont : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 1044 de M. Caresche, avec le sous-amendement n° 1469 de la commission : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le ministre. – Retrait de l'amendement.

Adoption de l'article 31 modifié.

Après l'article 31 (p. 2129)

Amendement n° 1431 de M. Dumont : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Article 32 (p. 2129)

Amendement n° 224 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 656 de M. Morisset : MM. Germain Gengenwin, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 223 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 1064 de M. Marcovitch : MM. Daniel Marcovitch, le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement n° 1064 rectifié.

Adoption de l'article 32 modifié.

Article 33 (p. 2130)

Amendement n° 225 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 33 modifié.

Article 34. – Adoption (p. 2130)

Après l'article 34 (p. 2130)

Amendement n° 1131 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, Gilles Carrez. – Adoption.

Amendement n° 1130 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, Gilles Carrez. – Adoption.

Amendement n° 45 de M. Michel Bouvard : MM. Michel Bouvard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements n°s 1065 de M. Marcovitch et 1067 de M. Vachez : M. Daniel Marcovitch. – Retrait de l'amendement n° 1065.

MM. Daniel Vachez, le rapporteur, le ministre, Daniel Marcovitch. – Adoption de l'amendement n° 1067.

Renvoi de la suite de la discussion à la prochaine séance.

2. **Ordre du jour des prochaines séances** (p. 2135).

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

**PRÉSIDENCE DE M. PATRICK OLLIER,**  
vice-président

M. le président. La séance est ouverte.  
(*La séance est ouverte à neuf heures quinze.*)

1

## SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence,  
d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains n<sup>os</sup> 2131, 2229)

Discussion des articles (*suite*)

M. le président. Hier soir, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles et s'est arrêtée à l'amendement n<sup>o</sup> 784 à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, à l'article 25.

Article 25 (*suite*)

M. le président. Je rappelle les termes de l'article 25 :  
« Art. 25. – La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : »

« Section 2

« **Dispositions particulières à certaines agglomérations**

« Art. L. 302-5. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de la pénultième année précédente, moins de 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts.

« Les logements sociaux retenus pour l'application du présent article sont les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article

L. 351-2 appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux filiales de la société centrale immobilière de la caisse des dépôts et consignations, les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des charbonnages de France et les logements-foyers dénommés résidences sociales.

« Les résidences principales retenues pour l'application de la présente loi sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

« Art. L. 302-6. – A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, il est effectué un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

« Ce prélèvement est égal à 1000 F multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains en vue de la réalisation de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service du domaine.

« Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération ou à une communauté de communes compétente pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logement sociaux et lorsque cette communauté est dotée d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à la communauté. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et des opérations de restructuration urbaine.

« A défaut, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

« A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain affecté aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. »

« Art. L. 302-7. – Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.

« Toutefois, lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou à une communauté de communes compétente en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-6, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes.

« Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier et les conditions de réalisation de logements sociaux, soit par des constructions neuves soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. A défaut de programme local de l'habitat approuvé dans le délai d'un an à compter de la publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus.

« L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale. »

« Art. L. 302-8. – La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établit, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au conseil départemental de l'habitat. Lorsque les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus, ou lorsque, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-7 n'a pas été atteint, le préfet, après avis du conseil départemental de l'habitat, constate la carence de la commune par arrêté motivé.

« A compter de cet arrêté, le prélèvement est porté à 2000 F multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 10 % du

montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Art. L. 302-9. – Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral prévu par l'article L. 302-8, le préfet peut passer une convention avec un organisme pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux, en vue de réaliser les objectifs fixés au premier alinéa de l'article L. 302-7.

« Lorsque l'Etat verse à ces opérations une subvention foncière, une dépense égale est mise à la charge de la commune.

« Art. L. 302-10. – Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer. Il précise les dépenses à retenir pour l'application du troisième alinéa de l'article L. 302-6. »

#### ARTICLE L. 302-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**M. le président.** MM. Carrez, Doligé et Estrosi ont présenté un amendement, n° 784, ainsi rédigé :

« Supprimer le texte proposé pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Henry Chabert, pour soutenir cet amendement.

**M. Henry Chabert.** Nous demandons la suppression de cet article parce que nous considérons qu'il faut croire en la bonne foi des communes. Dès lors qu'une commune est engagée dans un programme local de l'habitat, il nous paraît normal de lui faire confiance et de l'exonérer du paiement de la taxe, un bilan du respect de ses engagements étant fait à la fin d'un délai de trois ans.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur de la commission de la production et des échanges, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 784.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur de la commission de la production et des échanges.** Défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre délégué à la ville, pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 784.

**M. Claude Bartolone, ministre délégué à la ville.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 784.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 27 n'est pas défendu.

Je suis saisi de quatre amendements identiques n°s 68, 175, 707 et 964.

L'amendement n° 68 est présenté par MM. Colombier, Bussereau et Delattre ; l'amendement n° 175 est présenté par M. Michel Bouvard ; l'amendement n° 707 est présenté par M. Daubresse, et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ; l'amendement n° 964 est présenté par M. Estrosi.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Compléter la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation par les mots : "qui

examine la cohérence générale de l'offre de logements sur le territoire départemental et sa répartition sur l'ensemble des zones d'habitat urbain, péri-urbain et rural." »

La parole est à M. Henry Chabert, pour soutenir ces amendements.

**M. Henry Chabert.** Nous avons beaucoup insisté au cours de la séance précédente sur l'importance d'évaluer la cohérence de la politique de l'habitat sur un territoire satisfaisant. Le département nous paraît particulièrement adéquat.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur ces amendements identiques ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable. Le conseil général est déjà associé à travers différents comités et outils de planification.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n<sup>os</sup> 68, 175, 707 et 964.

*(Ces amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 1397 n'est pas défendu.

**MM. Morisset, Daubresse, Deprez, Micaux, Plagnol, Mme Idrac** et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un amendement, n<sup>o</sup> 705, ainsi rédigé :

« Dans la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "carence de commune", insérer les mots : "ou de la communauté". »

La parole est à M. Henry Chabert, pour soutenir cet amendement.

**M. Henry Chabert.** Cet amendement répond à un souci de cohérence, mais cette cohérence a déjà fait l'objet de nombreuses discussions hier sans recueillir l'accord de l'Assemblée. Je pense qu'il en sera de même aujourd'hui mais je maintiens l'amendement au nom de M. Morisset.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Avis défavorable, par cohérence, aussi, monsieur Chabert !

**M. le président.** Je suppose que l'avis du Gouvernement est également cohérent avec celui de la commission...

**M. le ministre délégué à la ville.** Oui, monsieur le président, je suis défavorable à l'amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 705.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques n<sup>os</sup> 706 et 787.

L'amendement n<sup>o</sup> 706 est présenté par **MM. Morisset, Daubresse, Deprez, Micaux, Plagnol, Mme Idrac** et les membres du groupe Union pour la démocratie française-Alliance ; l'amendement n<sup>o</sup> 787 est présenté par **MM. Carrez, Doligé et Estrosi.**

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Henry Chabert, pour soutenir ces amendements.

**M. Henry Chabert.** N'ayant pu obtenir la suppression de l'ensemble de l'article, nous demandons au moins celle de sa deuxième partie. L'institution d'un doublement de la contribution prélevée sur les communes n'ayant pas respecté les obligations en matière de construction de logements sociaux me paraît excessive car elle se traduira par une augmentation des impôts locaux. A partir du moment où l'on a adopté la période triennale comme celle dans laquelle s'inscrit normalement une politique de construction de logements sociaux, il nous paraît normal que la pénalité, si elle doit s'appliquer, le soit à la fin de cette période et soit limitée aux 1 000 francs prévus initialement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur ces amendements identiques ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable. Le doublement du prélèvement est prévu en cas de non-respect par la commune de ses engagements en matière de construction de logements sociaux. S'il n'y a pas d'effort de la part de celle-ci, il n'y a aucune raison de ne pas le lui appliquer.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Même position pour la même raison.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n<sup>os</sup> 706 et 787.

*(Ces amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** M. Marcovitch et M. Dauge ont présenté un amendement, n<sup>o</sup> 1042, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation :

« A compter de cet arrêté, le prélèvement résultant de l'application de l'article L. 302-6 est doublé, sans pouvoir excéder 10 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. »

La parole est M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Il s'agit d'un amendement de coordination. Puisque le prélèvement est passé d'une somme fixe à un pourcentage du potentiel fiscal, il est normal d'ajuster à cette modification le doublement prévu si la commune ne respecte pas le plan triennal.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Avis favorable sur cet amendement de cohérence.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 1042.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Mme Jambu, **MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard** et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n<sup>o</sup> 1103, ainsi rédigé :

« Au début du dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "le prélèvement

est porté à 2 000 francs”, les mots : “pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 5 000 francs, ce prélèvement est fixé à 30 % du potentiel fiscal par habitant”. »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

**Mme Muguette Jacquaint.** L'adoption, lors de l'examen du texte proposé pour l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, d'un amendement prenant en compte le potentiel fiscal des communes pour fixer le montant de la pénalité impose que nous modifions également le texte proposé pour l'article L. 302-8. En effet, sans une modification prévoyant de prendre en considération de la même manière le potentiel fiscal des communes pour le deuxième volet de la pénalité, nous aboutirions à une absurdité. Certaines villes à potentiel fiscal élevé pourraient, le cas échéant, être amenées à s'acquitter d'un prélèvement plus faible que la somme fixée avant le constat de carence, ce qui représenterait, en l'espèce, une incitation au non-respect des objectifs de construction. De toute évidence, il s'agit là d'un simple oubli qui sera, j'en suis sûre, corrigé.

**M. le président.** Je vous remercie, madame Jacquaint, mais cet amendement est devenu sans objet du fait de l'adoption de l'amendement de M. Marcovitch qui rédige différemment l'article.

L'amendement n° 722 de M. Serge Poignant devient également sans objet.

**M. Rimbart, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 1217, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation par les mots : “et aucun agrément de bureaux prévu à l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme ne peut plus être accordé”. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement, qui complète l'article, se justifie par son texte même.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Je comprends la position défendue par M. le rapporteur, mais interdire tout agrément pour la construction de bureaux en cas de non-respect par une commune de l'obligation de construction de logements sociaux fixée par la loi me paraît une position très forte et je mets en garde contre l'interprétation qui pourrait être faite de cet amendement. Mais je m'en remets à votre sagesse légendaire, monsieur le rapporteur.

**M. le président.** La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** Une fois n'est pas coutume, je partage l'avis du Gouvernement. Cela s'est d'ailleurs produit à deux ou trois reprises hier, ce qui prouve que tout sectarisme est exclu de notre démarche, de ce côté-là au moins de l'Assemblée ! (*Sourires.*)

Je trouve, moi aussi, tout à fait excessif d'envisager de supprimer totalement l'agrément pour la construction de bureaux en cas de non-réalisation suffisante de logements sociaux. Je vous renvoie à nos discussions précédentes pour ne pas alourdir le débat, mais je rappelle que cette non-réalisation peut résulter de contraintes liées au foncier ou même de l'impossibilité pour les organismes HLM sollicités de construire les logements demandés. Il me paraît donc tout à fait excessif de vouloir pénaliser une seconde fois la commune en lui refusant l'agrément pour la construction de bureaux, ces derniers relevant de l'intérêt général.

Je souhaite que mes collègues fassent preuve de sagesse. Les mesures coercitives sont suffisamment nombreuses pour ne pas en ajouter une qui pourrait se révéler très néfaste pour certaines communes.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Je comprends bien la position de M. le ministre. Mais l'amendement s'explique par ce qui se passe sur le terrain. Des communes qui se disent dans l'incapacité de construire des logements sociaux se déclarent ensuite en mesure de réaliser des bureaux. Il n'y a plus, dans ce cas-là, d'incapacité. C'est pour lutter contre cette logique que nous avons déposé l'amendement. Si l'incapacité de construire des logements sociaux n'est qu'un prétexte utilisé par la commune pour ne pas en réaliser, il est logique de lui interdire de construire des bureaux afin d'atteindre l'objectif fixé par la loi, qui est de réaliser le nombre de logements sociaux nécessaires à la population.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1217.

(*L'amendement est adopté.*)

#### ARTICLE L. 302-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements identiques, n°s 513, 788 et 894.

L'amendement n° 513 est présenté par MM. Proriol, Delattre, Herbillon, Goulard, Dominati et Dhersin ; l'amendement n° 788 est présenté par MM. Carrez, Doligé et Estrosi ; l'amendement n° 894 est présenté par MM. Daubresse, Morisset et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer le texte proposé pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation. »

L'amendement n° 513 n'est pas défendu.

La parole est à M. Henry Chabert, pour soutenir l'amendement n° 788.

**M. Henry Chabert.** Il est défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Marie Morisset, pour soutenir l'amendement n° 894.

**M. Jean-Marie Morisset.** L'interventionnisme exagéré de l'Etat par l'intermédiaire du préfet a été dénoncé à maintes reprises au cours de l'examen du projet de loi. Il est proposé dans cet amendement de supprimer le texte proposé pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation, car la substitution du représentant de l'Etat à la commune en cas de carence nous paraît inadmissible.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable. La suppression de cet article du code rendrait inapplicable l'article 27, ce qui n'est pas, bien entendu, la volonté de la majorité.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 788 et 894.

(*Ces amendements ne sont pas adoptés.*)

**M. le président.** MM. Morisset, Daubresse, Deprez, Micaux, Plagnol, Mme Idrac et les membres de l'Union

pour la démocratie française-Alliance ont présenté un amendement, n° 708, ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : "communes", insérer les mots : "ou les communautés". »

La parole est à M. Jean-Marie Morisset.

**M. Jean-Marie Morisset.** Il s'agit d'un amendement de cohérence. Il s'inscrit dans la logique de ceux que nous avons déjà déposés dans le but de faire intervenir les communautés d'agglomération.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 708.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n° 1104, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "peut passer", les mots : "passe dans un délai n'excédant pas un an, en concertation avec le conseil départemental de l'habitat". »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

**Mme Muguette Jacquaint.** Cet amendement a pour objet de souligner l'importance de la convention conclue par le préfet avec un organisme pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux en vue de réaliser les objectifs fixés par la loi.

Lorsque les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou lorsque le nombre de logements locatifs sociaux n'a pas été atteint, le préfet constate la carence de la commune par arrêté motivé. Il est indiqué dans le texte qu'il peut alors passer une convention avec un organisme pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux. Si l'on souhaite donner à ce dispositif toute sa portée, il ne peut s'agir d'une simple possibilité laissée à l'appréciation du représentant de l'État. Ce doit être pour lui une obligation, comme le prévoit notre amendement. Il est important qu'il soit adopté car cette disposition représente le principal outil pour améliorer effectivement la mixité sociale.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

Le conseil départemental de l'habitat est un organisme tout à fait respectable, mais son appréciation de la loi et des objectifs à atteindre peuvent être différents d'un département à un autre. Le préfet, lui, en tant que représentant de l'État, applique la loi quel que soit le département. C'est pour moi une garantie.

Je ne souhaite pas que l'on impose aux préfets une compétence liée à la décision d'organismes qui n'ont pas forcément la même jurisprudence dans les différents départements.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Madame la députée, je comprends le sens de votre démarche, mais je considère que, sur un sujet de cette importance, il faut donner

la possibilité au représentant de l'État de faire triompher l'intelligence, si je puis utiliser cette expression. Je souhaite vraiment que les préfets puissent engager une négociation avec les élus pour expliquer le sens de la démarche voulue par le législateur. Il convient également d'éviter que certains élus ne puissent se défaire de leurs responsabilités sur le préfet en disant : « Ce n'est pas moi qui ai pris la décision, c'est le préfet ! »

Avant d'arriver à une telle décision, il faut bien montrer où sont les responsabilités et mettre en lumière la nature des arguments qui sont quelquefois avancés pour ne pas construire de logements sociaux.

**M. le président.** Faire triompher l'intelligence : la présidence est impressionnée par l'ambition de vos projets, monsieur le ministre !

Je mets aux voix l'amendement n° 1104.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Eh oui, mes chers collègues ! Il faut lever la main quand je vous demande de voter.

MM. Morisset, Daubresse, Deprez, Micaux, Plagnol, Mme Idrac et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un amendement, n° 709, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "fixés au premier", insérer les mots : "ou deuxième". »

La parole est à M. Jean-Marie Morisset.

**M. Jean-Marie Morisset.** J'ai déjà essayé d'expliquer, hier soir, que les objectifs de réalisation des logements sociaux étaient fixés au premier alinéa pour une commune et au deuxième pour une communauté de communes ou d'agglomération. J'aurai sans doute la même réponse ce matin...

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué de la ville.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 709.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** MM. Carrez, Estrosi et Doligé ont présenté un amendement, n° 811, ainsi rédigé :

« Supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Henry Chabert, pour soutenir cet amendement.

**M. Henry Chabert.** Il s'agit là d'un amendement important, qui propose, à défaut de supprimer la totalité de l'article L. 302-9, d'en supprimer la dernière disposition, c'est-à-dire celle qui impose à une commune le versement d'une somme équivalente au montant que l'État serait prêt à engager pour la construction de logements sociaux. C'est aller très loin ! Peut-être même est-ce contraire au principe constitutionnel de libre administration des collectivités locales.

En effet, comment une commune qui n'aurait ni choisi l'organisme, ni négocié sa participation à la construction, pourrait-elle être sollicitée, alors qu'elle n'est pour rien, je le répète, dans la décision ?

Si elle n'avait pas déjà payé une pénalité, on pourrait à la rigueur le comprendre. Mais puisqu'une telle décision du préfet n'interviendra que si elle doit déjà en payer une, c'est lui imposer une double pénalité, sans lui laisser de possibilité de négocier ou de contrôler quoi que ce soit. C'est porter atteinte, me semble-t-il, au respect d'une liberté majeure des communes.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Quand on paie une amende parce que l'on a roulé à 180 km/heure, ça ne donne pas le droit de continuer !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Monsieur Chabert, sont visées là des municipalités qui auraient, d'une manière durable, manifesté leur volonté de ne pas construire du logement social. Il ne faudrait pas leur donner l'impression qu'elles peuvent « économiser » sur les finances publiques. Il me paraît tout à fait normal qu'elles soient mises en demeure de réellement financer du logement social.

**M. le président.** La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** J'entends bien votre argument, monsieur le ministre, et je partage votre point de vue : il faut pousser les communes qui traînent les pieds à participer réellement à l'effort. C'est sur la forme que nous divergeons.

Monsieur le rapporteur, pour reprendre votre image, c'est comme si l'on demandait à l'automobiliste roulant à 180 km/heure, non seulement de payer une amende mais de changer de voiture. C'est stupide.

Je le répète, cet alinéa impose en quelque sorte de payer l'amende deux fois. En outre, il ne respecte pas le principe constitutionnel de libre administration des collectivités locales. C'est sur ce point que je souhaitais insister.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** L'argument de la libre administration des communes revient souvent. Mais, monsieur Chabert, elle s'exerce, il ne faut jamais l'oublier, dans le cadre de la loi, cette loi que nous faisons ensemble.

**M. Henry Chabert.** Il y a deux approches de la loi !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 811.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** MM. Morisset, Daubresse, Deprez, Micaux, Plagnol, Mme Idrac et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un amendement, n° 710, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation par les mots : " ou de la communauté". »

La parole est à M. Jean-Marie Morisset.

**M. Jean-Marie Morisset.** Amendement de cohérence.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable, par cohérence.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Même logique : défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 710.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

APRÈS L'ARTICLE L. 302-10 DU CODE  
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

**M. le président.** L'amendement n° 514 n'est pas défendu.

MM. Proriol, Delattre, Herbillon, Goulard, Dominati et Dhersin ont présenté un amendement, n° 515, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 25 par l'alinéa suivant :

« *Art. L. 302-12.* – Il est interdit aux communes, telles que définies à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de la pénultième année précédente, plus de 50 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts, de construire des logements locatifs sociaux. »

La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** Il s'agit d'un amendement très intéressant car il traite de la mixité non plus dans les communes où il n'y a pas suffisamment de logements sociaux, mais dans celles qui, au contraire, en ont trop. Le principe de mixité ne saurait être à sens unique.

On connaît bien, en effet, le problème des ghettos et, à plusieurs reprises, dans la discussion générale, on a insisté sur la nécessité d'introduire de la mixité là où la concentration des logements sociaux et des habitants en grande difficulté est forte. Il faut faire en sorte qu'une population nouvelle puisse venir vivre dans ces quartiers.

Cet amendement tend à obliger les communes ayant dépassé le seuil de 50 % d'habitats sociaux – ce qui correspond à une concentration extraordinairement forte, que l'on connaît, malheureusement, dans des communautés de communes de la région lyonnaise – à faire un effort pour diversifier leur offre de logement, en particulier par l'accession à la propriété.

Il rejoint, d'une certaine manière, d'autres dispositions prises dans le passé pour favoriser l'accession à la propriété, comme le prêt à taux zéro, ou la cession des logements sociaux dans certains cas, ce qui offre aux habitants un parcours résidentiel.

En adoptant cet amendement, nous donnerions à la loi une forme d'équilibre entre la recherche de mixité dans les secteurs où elle fait défaut par manque de logements sociaux – nous en sommes tous d'accord – et la recherche de mixité là où c'est la concentration des logements sociaux qui l'interdit.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Je suis défavorable à votre amendement, monsieur Chabert, mais vous avez raison sur le fond : il est nécessaire d'assurer la mixité sociale dans tous les quartiers monosociaux, quels qu'ils soient.

Cependant, si nous adoptions cet amendement, nous ne pourrions pas faire évoluer le logement de ces quartiers, où il n'y a que du locatif social, car il interdirait notamment les opérations de démolition-reconstruction, lesquelles permettent d'offrir à leurs habitants, qui souvent aiment leur quartier, de nouveaux logements

sociaux, agréables, de qualité, tels qu'on les construit aujourd'hui et non pas tels qu'on les a dénoncés hier. Le logement social, ce n'est pas forcément des barres, de la concentration et un habitat de mauvaise qualité ! Cela peut être beau et se situer dans un quartier où les gens ont des racines. Il n'y a aucune raison de les en priver et de ne pas leur permettre d'y avoir un habitat de meilleure qualité. On ne pourrait pas le faire si l'on adoptait votre amendement. Je m'y refuse.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué de la ville.** Je ne voudrais pas donner à M. Chabert l'impression que le Gouvernement fait montre d'un esprit systématique. Je l'ai dit hier, l'article L. 301-3-1 du code de la construction limite déjà, pour les communes qui en ont plus de 35 %, le rythme de construction des logements sociaux.

Elu du Rhône, vous êtes bien placé, monsieur le député, pour savoir qu'il existe un lien direct entre la position défavorable du Gouvernement sur votre proposition et sa volonté de donner une chance aux grands projets de ville et au renouvellement urbain.

Vous avez pu voir ce qui s'est passé à Vaulx-en-Velin.

**M. Henry Chabert.** J'ai fait plus que le voir, j'en ai été l'un des acteurs !

**M. le ministre délégué à la ville.** Vous avez pu constater l'énergie qu'il a fallu y déployer pour changer complètement la physionomie du centre ville et pour trouver, avant de mettre des logements en accession à la propriété, à la fois les investisseurs et les acheteurs éventuels.

C'est le renouvellement urbain et les grands projets de ville qui pourront redonner de l'attractivité à ces quartiers, en permettant d'y réaliser de nouveaux produits, dans le cadre du « parcours résidentiel » dont vous parliez.

**M. Alain Cacheux.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** Pour tenir compte des remarques très judicieuses du rapporteur et du ministre, je propose un sous-amendement oral tendant à ajouter les mots : « excepté dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction ».

Nous marquerions ainsi notre volonté de faire bouger ces parties de ville où l'histoire a créé une concentration importante de logements sociaux.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Cardo.

**M. Pierre Cardo.** Si cet amendement avait pour effet d'empêcher les opérations de restructuration urbaine, il irait à l'encontre de l'objectif de la loi qui est le rééquilibrage par la mixité sociale. Cela dit, il pose à nouveau le problème de savoir ce que l'on entend par logement social.

Hier, nous avons longuement débattu de ce qui entretrait dans le champ des 20 %. Et c'est un profil bien précis de logement social qui a été défini.

Si moi, dans ma commune, avec ses 80 % de logement social, je veux faire de la restructuration urbaine, il est évident que je ne choisirai pas *a priori* exactement le même produit. Je choisirai dans le logement social au sens large, différentes catégories qui sortiront du champ d'application des 20 %.

L'amendement n° 515 manque peut-être de précision. Il n'en soulève pas moins un vrai problème. A défaut de pouvoir le résoudre à l'occasion de cette première lecture, il conviendrait d'y réfléchir.

Il faudrait dégager des règles et fixer des limites. Reconstruire à l'identique ne serait pas bon !

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Je comprends la préoccupation de M. Chabert mais pas son raisonnement.

Nous savons bien que dans les communes où il y a plus de 50 % de logements sociaux, il peut y avoir des déséquilibres infra-communaux, et on peut souhaiter à la fois moins de logements sociaux dans un secteur de concentration, une ZUP comme on dit, et plus de logements sociaux dans l'hyper-centre. Cet amendement ne permettrait pas de le faire.

On sait aussi que la proportion de logements sociaux par rapport au parc global dépend de l'initiative du secteur privé. Pourquoi faudrait-il pénaliser des communes dont tout le monde reconnaît qu'elles ont déjà trop de logements sociaux, parce que le secteur privé y ferait défaut ?

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Monsieur Chabert, nous avons eu les mêmes responsabilités, vous à Lyon, moi à Nantes. Vous savez qu'une opération de démolition-reconstruction ne consiste pas simplement à détruire des logements et à les reconstruire. Elle nécessite un projet urbain qui s'élabore avec la population. Et cela prend du temps, beaucoup plus que de construire de manière disséminée ou d'acheter des logements, car il s'agit de remplir l'objectif de mixité sociale. On ne saurait comparer l'élaboration d'un tel projet et la simple construction de logements qui se fait, pour beaucoup de communes, sans trop de problèmes.

Cela dit, le problème mérite d'être posé et il est nécessaire d'y réfléchir.

**M. le président.** L'amendement n° 515 est rectifié par l'ajout des mots : « excepté dans le cadre d'une opération de démolition-construction ».

Je mets aux voix l'amendement n° 515 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 25 du projet de loi, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 25 du projet de loi, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 25

**M. le président.** M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 948, ainsi libellé :

« Après l'article 25, insérer l'article suivant :

« I. – Après le premier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat ».

« II. – Dans le deuxième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots "entre les quartiers d'une même commune" sont insérés les mots "et pour les communes de Paris, Marseille et Lyon entre les arrondissements". »

« III. – L'article L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les communes de Paris, Marseille et Lyon disposent d'un délai de deux ans à compter de la publication de la présente loi pour modifier leur programme local de l'habitat afin de respecter les dispositions concernant les arrondissements mentionnées à l'article L. 302-1. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Nous avons voté hier un amendement, n° 203, similaire. Celui-ci ajoute que les trois villes Paris, Marseille et Lyon devront revoir leur programme local de l'habitat dans les deux ans à venir.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Les paragraphes II et III de l'amendement seraient redondants car ils sont déjà satisfaits par des amendements déjà votés. Quant au paragraphe I, le Gouvernement n'y est pas opposé.

**M. le président.** La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** Décidément, sur ces bancs, nous sommes souvent d'accord avec le Gouvernement...

**M. Alain Cacheux.** Parce que c'est un bon gouvernement !

**M. Henry Chabert.** ... qui se montre parfois plus raisonnable que sa majorité.

**M. le président.** Monsieur Chabert, revenons au débat !

**M. Henry Chabert.** Les paragraphes II et III me paraissent effectivement redondants.

Quant au premier, je suis, du fait de mon expérience – nous avons un programme local de l'habitat dans l'agglomération lyonnaise – très favorable à la participation des maires d'arrondissement à l'élaboration du PLH. Elle me paraît même nécessaire. Pourquoi, par conséquent, ne pas l'écrire dans la loi ?

**M. le président.** Monsieur Marcovitch, acceptez-vous de supprimer le II et le III de votre amendement ?

**M. Daniel Marcovitch.** Il est exact que le II est redondant. Quant à la révision du PLH dans les deux ans – paragraphe III – on peut considérer qu'elle relève du domaine réglementaire. Mais le I me semble primordial et je le maintiens.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 948, compte tenu de la suppression du II et du III.

*(L'amendement, ainsi rédigé, est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 61 n'est pas défendu.

Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n° 1105, ainsi libellé :

Après l'article 25, insérer l'article suivant :

« L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les communes dont le revenu moyen par habitant est inférieur de plus de 15 % à la moyenne nationale, les attributions de logement effectuées par les organismes d'habitation à loyer modéré, sur leur territoire, y compris les réservations de logement par le représentant de l'Etat dans le département, sont

soumises, tous les deux mois au moins, à l'approbation de la conférence communale du logement ou, à défaut, du maire. »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

**Mme Muguette Jacquaint.** Le respect d'une véritable mixité sociale dans l'habitat, dont nous débattons depuis plusieurs jours, suppose la solidarité entre les communes, mais il importe de tenir compte des efforts importants déjà réalisés par certaines d'entre elles pour répondre à la demande de logement social. L'objectif de la mixité sociale est d'apporter une solution au déséquilibre grandissant qui fragilise certaine de nos cités et contribue à les stigmatiser.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission a repoussé cet amendement qui n'en exprime pas moins une préoccupation tout à fait fondée, et sur laquelle nous souhaitons une réponse du Gouvernement.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Madame la députée, cet amendement conduirait à établir deux régimes d'attribution distincts selon le niveau économique des habitants des communes. En outre, l'attribution d'un droit de *veto* aux conférences communales ou aux maires, indirectement instauré par cet amendement, aurait pour effet de déresponsabiliser les commissions d'attribution.

Par ailleurs, la procédure serait considérablement alourdie et les attributions retardées.

Néanmoins, mon collègue, Louis Besson, présentera un amendement après l'article 63. Il visera notamment à renforcer la présence des maires dans les commissions d'attribution en les déconcentrant dans les communes où les organismes HLM ont un parc social important.

C'est pourquoi, madame la députée, je souhaite que vous retiriez votre amendement. Nous reprendrons ce débat ultérieurement.

**M. le président.** Retirez-vous votre amendement, madame Jacquaint ?

**Mme Muguette Jacquaint.** Je le retire.

**M. Pierre Cardo.** Je le reprends.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 1105, repris par M. Cardo.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, et M. Cacheux ont présenté un amendement, n° 204, ainsi rédigé :

« Après l'article 25, insérer l'article suivant :

« Dans le cinquième alinéa de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "dans le ou les départements concernés," , sont insérés les mots : "les représentants des établissements publics concernés et compétents en matière de programme local de l'habitat," . »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Je laisse à M. Cacheux le soin de défendre cet amendement, monsieur le président.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Il s'agit de réparer une approximation de la loi contre les exclusions. Celle-ci avait mis en place des conférences intercommunales du logement pour

examiner le cas du relogement des personnes les plus en difficulté. J'étais à l'époque rapporteur de cette loi pour le volet logement et j'avais souhaité que ces conférences intercommunales incluent les EPCI, du moins quand ceux-ci étaient constitués. Dans mon esprit, il allait de soi, que, dans la logique d'une politique d'habitat menée au niveau d'un bassin d'habitat, les EPCI devaient être représentés. Or, quelle n'a pas été ma surprise lorsque j'ai constaté que l'arrêté du préfet du Nord prévoyait que, dans le secteur de Lille et de ses alentours, toutes les communes concernées seraient représentées dans la conférence intercommunale, mais pas la communauté urbaine de Lille ! Il me paraît pourtant logique que les EPCI qui ont une compétence globale en matière d'habitat participent aux conférences intercommunales du logement.

Tel est le sens de cet amendement, que M. le rapporteur a bien voulu reprendre et faire adopter par la commission de la production et des échanges.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Favorable, monsieur le président, sous réserve d'ajouter les mots : « de coopération intercommunale » après les mots : « établissements publics ».

**M. Alain Cacheux.** C'était bien le sens de l'amendement. Mais ce qui va sans dire va mieux en le disant.

**M. le président.** Le Gouvernement propose donc d'insérer, après les mots : « établissements publics », les mots : « de coopération intercommunale ».

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement oral du Gouvernement ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement oral du Gouvernement.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 204, modifié par le sous-amendement oral du Gouvernement.

*(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 580 n'est pas défendu.

Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n° 1341, ainsi libellé :

« Après l'article 25, insérer l'article suivant :

« L'article 1382 du code général des impôts est ainsi modifié :

« I. – Au douzième alinéa du 1° de cet article, après les mots : “du 9°”, sont insérés les mots : “et du 12°”.

« II. – Après le 11° est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« 12° Les immeubles des organismes d'habitations à loyer modéré, situés dans les communes dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux, définis au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, présente, au 1<sup>er</sup> janvier de la pénultième année précédente, au moins 35 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du présent code.

« L'exonération ne s'applique cependant qu'aux immeubles faisant l'objet d'opérations de réhabilitation et de requalification urbaines ou de programmes de développement de services de proximité et d'amélioration du cadre de vie. »

« III. – La perte de recettes est compensée à due concurrence par le relèvement du taux de la taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des personnes morales, prévue à l'article 990 D du code général des impôts. »

La parole est à M. Michel Vaxès.

**M. Michel Vaxès.** Nous proposons de donner des moyens aux organismes de logements sociaux, afin qu'ils puissent intervenir dans la requalification de leur patrimoine.

Monsieur le ministre, cet amendement vise à corriger un peu ce que nous continuons d'apprécier comme un manque dans le texte soumis à la discussion de notre assemblée. Comme vous le savez, nous avons porté une appréciation positive sur les orientations de cette loi. Et nous la confirmons, car ce texte a pour objectif la réduction des inégalités sociales et spatiales. Pourtant, nous avons la conviction que le Gouvernement ne pourra atteindre ces objectifs que s'il veille à ne pas faire porter l'effort de façon trop unilatérale sur la seule construction de logements sociaux partout où ils sont en nombre insuffisant. Car si ces constructions sont évidemment indispensables, elles ne sont pas suffisantes et leurs objectifs peuvent être dévoyés si le parc actuel n'est pas, dans le même temps, profondément requalifié.

Les dispositions favorisant la construction sont nécessaires. Précisons d'abord qu'elles ne sont pas nouvelles. Déjà en 1991, l'objectif de 20 % de logements sociaux avait été fixé. Ce qui est nouveau, c'est votre engagement, votre volonté, monsieur le ministre, de le voir se réaliser. C'est une nécessité, pour des raisons à la fois sociales et spatiales.

La France est riche de sa diversité, une diversité qui la grandit. Mais les choix d'urbanisme, dans cette fin de siècle que nous avons connue, ont participé à la rupture des équilibres préexistants et à l'aggravation de la fracture sociale. Des ghettos sont apparus à un pôle, des paradis résidentiels à un autre. Si nous n'y prenions garde, c'est le paysage urbain français qui risque de s'en trouver profondément altéré, et le territoire de la France durablement blessé. Des villes à deux vitesses sont déjà apparues. Ne pas réduire ces écarts de développement aggraverait cette situation et maintiendrait l'impossibilité où se trouvent déjà une partie importante de nos concitoyens de choisir de vivre dans des espaces qui, alors même qu'ils y ont leurs racines, leur sont pour une part interdits, ou les excluent, parce qu'ils n'ont plus les moyens nécessaires pour continuer à y vivre. Continuer de se réclamer des valeurs de liberté, de fraternité et d'égalité exige de diversifier l'offre d'habitat, mais aussi de le rendre accessible à tous et en tout lieu du territoire national. Ce n'est plus le cas aujourd'hui, et ce n'est pas tolérable.

On le voit, s'il est nécessaire de fixer l'objectif des 20 % de logements sociaux accessibles à tous, cette disposition sera loin d'être suffisante. Le Gouvernement doit prévoir simultanément, bien au-delà de la DSU et des moyens à venir de la politique de la ville, d'engager des financements plus conséquents encore pour requalifier les territoires meurtris par une conception exclusivement quantitative des formes urbaines. Réhabiliter, démolir, reconstruire, « rurbaniser », comme on dit maintenant, assurer des services de proximité importants et de qualité dans les communes qui ont fait les plus gros efforts de construction pour le logement social est devenu un enjeu de société.

Les ghettos qui se forment reproduisent dans tous les appareils d'Etat les injustices de la société. Imagine-t-on, par exemple, ce que signifie pour la formation de la jeunesse l'existence d'établissements d'enseignement maternel et primaire qui comptent jusqu'à 50 % de non-franco-phones ?

**M. Pierre Cardo.** Parfois 90 % !

**M. Michel Vaxès.** Imagine-t-on ce que signifie un service public de la poste ou de sécurité interdit d'accès dans certains quartiers ? La liste pourrait être longue...

**M. le président.** Pas trop ! (*Sourires.*)

**Mme Muguette Jacquaint.** C'est très important, monsieur le président !

**M. Michel Vaxès.** Je vais jusqu'au bout, monsieur le président, j'en ai presque terminé. Mais pour ne pas abuser de mon temps de parole, je ne répondrai pas à M. le ministre après qu'il aura donné l'avis du Gouvernement.

La liste pourrait être longue, disais-je, des exemples illustrant l'inégalité d'accès au service public dont sont victimes les plus démunis.

Très modestement, c'est dans cette perspective que s'inscrit la motivation de notre amendement. Mais il faudrait faire plus, beaucoup plus, et plus vite. C'est d'ailleurs dans le même esprit que, à l'occasion de votre audition, monsieur le ministre, et de celle de vos deux collègues, par la commission de la production et des échanges, j'avais déjà insisté sur la nécessité d'intégrer les exigences de la réqualification urbaine dans la loi de finances pour 2001. J'y insiste à nouveau, tout en continuant de penser que la démocratie participative doit permettre d'ajouter à la force de nos convictions l'irremplaçable énergie du mouvement social faisant irruption dans le champ de la solidarité urbaine.

**M. Alain Cacheux.** Quel lyrisme !

**M. Michel Vaxès.** Vous aurez ainsi mieux compris, monsieur le ministre, mon insistance à renforcer la dimension démocratique de votre texte. (*Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.*)

**M. Alain Cacheux.** Très bien !

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Le plaidoyer que M. Vaxès vient de nous faire...

**M. Alain Cacheux.** Et avec quel souffle !

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** ... a déjà été entendu par la commission, qui en a été très touchée.

**M. Pierre Cardo.** C'est pour cela qu'elle a repoussé l'amendement !

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission a bien compris cette démarche. Elle a émis cependant quelques réserves sur le moyen que propose cet amendement pour compenser la perte de recettes pour l'Etat. Elle a voulu, pour que M. Vaxès puisse affirmer le contenu, l'objectif, de cet amendement...

**Mme Muguette Jacquaint.** Je crois qu'il a été bien réaffirmé !

**M. Alain Cacheux.** En effet !

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet objectif a été bien réaffirmé, en effet. La commission a voulu, disais-je, marquer son accord sur le fond de cet amendement. C'est sur la forme qu'elle a émis quelques réserves.

**M. Pierre Cardo.** Et donc ? Favorable ou défavorable ?

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Monsieur le député, j'ai reconnu dans votre intervention tout le talent du militant de la politique de la ville que vous êtes. Dès qu'on arrive à Port-de-Bouc, on voit bien tout le travail que vous faites pour donner une impulsion réelle à cette politique de la ville, aussi bien sur le territoire de votre commune que sur celui de votre agglomération.

Cela dit, monsieur le député, et tout en comprenant l'esprit de votre amendement, il me paraît difficile de le retenir, du moins sous cette forme. Car ce que vous proposez entraînerait des inégalités de traitement entre des immeubles réalisés à la même date dans des communes différentes.

Mais je dois vous dire que ce sujet préoccupe beaucoup Louis Besson. Le Gouvernement y travaille. Je vous suggère donc de retirer votre amendement, en attendant les propositions qui pourraient être faites par Louis Besson à la représentation nationale.

**M. le président.** Monsieur Vaxès, répondez-vous à l'attente du Gouvernement ?

Je rappelle également, monsieur le ministre, que cet amendement comporte un gage.

**M. le ministre délégué à la ville.** J'ai vu.

**M. Michel Vaxès.** Nous aurions pu retirer notre amendement si les propositions du Gouvernement avaient été formulées tout de suite. Comme tel n'est pas le cas, nous le maintenons, même si nous sommes convaincus qu'il sera pris en compte, du moins dans son esprit. Nous attendons avec impatience les propositions que nous fera M. Besson.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Cardo.

**M. Pierre Cardo.** Cet amendement me semble assez intéressant, car il soulève un problème qui n'est pas vraiment réglé. Depuis le temps qu'on s'occupe de la politique de la ville dans ce pays, on devrait pourtant savoir qu'il y a des difficultés d'entretien des patrimoines HLM dans un bon nombre de communes où le logement social est concentré.

Sur la façon de compenser la perte de recettes pour l'Etat, je ne me prononcerai pas. Mais ce qui est sûr, c'est qu'il faut renforcer les financements des organismes HLM qui, dans certains quartiers, sont confrontés à des problèmes très lourds en termes de fonctionnement.

**M. Alain Cacheux.** C'est clair !

**M. Pierre Cardo.** C'est tout à fait nécessaire, car il faut éviter que ces organismes ne laissent se dégrader les ensembles qu'ils gèrent en préférant attendre des subventions pour les réhabiliter. Cette pratique est inadmissible...

**M. Alain Cacheux.** Absolument !

**M. Pierre Cardo.** ... d'autant que les habitants de ces quartiers doivent alors subir, pendant des années et des années, des conditions de logement inacceptables. Il n'y a qu'à regarder l'état des parties communes dans la plupart des grands ensembles très concentrés.

**M. Alain Cacheux.** Absolument !

**M. Pierre Cardo.** Peut-être que cet amendement ne vous convient pas, monsieur le ministre. Admettons. Cela étant, il nous donne quand même l'occasion d'introduire

dans cette loi une réponse forte à un problème devant lequel la plupart des habitants des grands ensembles attendent que l'on fasse quelque chose.

**M. Michel Bouvard.** Ils ont raison.

**M. Pierre Cardo.** Il faut donc effectivement accroître les moyens des offices HLM pour les aider à renforcer le gardiennage, la présence humaine, l'entretien des espaces extérieurs – la requalification des grands ensembles, c'est tout cela –, mais il faudrait peut-être aussi se donner les moyens d'évaluer de temps en temps ce que certains offices font de l'argent public qui leur est destiné. Dans ce domaine-là aussi, nous avons notre avis à donner. Pour ma part, compte tenu de ce que j'observe sur le terrain, je considère qu'il y aurait beaucoup à redire sur la gestion de certains offices soi-disant de logement social. Je trouve anormal que des patrimoines HLM soient dans l'état où ils sont alors qu'ils bénéficient de tant de subventions. Si c'est ainsi qu'on traite les populations en difficulté dans ce pays, personnellement je ne suis pas d'accord !

Bien que n'étant pas très chaud sur la recette proposée, je suis prêt à voter l'amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Ce qu'a dit M. le ministre est important. Et ce que vient de dire M. Cardo est assez juste. Je mettrai pour ma part l'accent sur deux ou trois points.

Nous sommes, il faut le reconnaître, dans un système où, en définitive, la performance sociale des organismes n'est pas prise en compte pour l'attribution de l'aide qu'apportent les pouvoirs publics.

**M. Henry Chabert.** C'est juste !

**M. Alain Cacheux.** Il y a là un vrai problème, que nous retrouverons d'ailleurs quand nous discuterons des modalités de calcul de la contribution des organismes à la Caisse de garantie du logement social. Après tout, ne pourrait-on pas envisager une diminution de cette contribution pour les organismes qui ont un patrimoine important dans les quartiers en difficulté ?

Deuxième point, s'il est vrai que, pour le bâti, les organismes reçoivent toute une série d'aides et de subventions, ils en reçoivent beaucoup moins pour d'autres travaux. Je pense en particulier aux parties communes – cages d'escalier et autres. Pour les espaces extérieurs, il n'y a carrément plus rien...

**Mme Janine Jambu.** C'est vrai !

**M. Alain Cacheux.** ... et il ne reste alors aux organismes qu'à se tourner vers les collectivités locales pour couvrir la totalité de ces dépenses. C'est d'ailleurs l'un des apports de M. Bartolone que d'avoir permis, à travers la politique de la ville et les GPV, de rouvrir des possibilités de soutien de l'Etat. Mais ces aides devraient s'intégrer dans une politique globale du logement social car, au-delà du bâtiment et du logement, c'est le cadre de vie au sens large qui doit être amélioré. Il y a là un vrai problème, qui mérite qu'on s'y arrête.

Le ministre a sans doute raison quand il dit que la rédaction de cet amendement ne permet malheureusement pas de le retenir, mais il faut insister sur tous ces problèmes – et je sais qu'il y est attentif, d'ailleurs, car il les connaît bien. Il faudra bien leur apporter une réponse.

**M. le président.** La parole est à M. le président de la commission de la production et des échanges.

**M. André Lajoinie, président de la commission de la pro-**

*duction et des échanges.* Monsieur le ministre délégué à la ville, monsieur le secrétaire d'Etat au logement, mes chers collègues, je voudrais insister sur ce qui est sans doute un des points clés de cette loi.

Nous avons travaillé pour une plus grande mixité sociale, et je pense que nous avons avancé. Mais la mixité sociale, vous le savez fort bien, peut avoir des effets pervers, si l'on peut dire. Car certaines personnes habitant dans des quartiers dégradés peuvent choisir d'aller habiter dans les logements modernes qui seront construits ailleurs, d'autant plus qu'il ne s'agira plus de tours, mais d'un logement social diffus. Vous avez dit, monsieur Bartolone, l'effort qui sera fait pour la requalification de ces quartiers, mais il y a quand même le risque de voir fuir leurs habitants, avec la ghettoïsation qui s'ensuivra.

Par conséquent, même si je sais bien que vous avez prévu des crédits dans le cadre de la politique de la ville, je pense qu'il faudrait assurer des ressources pérennes, garanties par la loi, aux organismes qui gèrent les HLM dans ces quartiers, pas seulement pour la requalification et la rénovation, mais aussi pour le fonctionnement.

**M. Alain Cacheux et M. Jean-Louis Dumont.** Absolument !

**M. André Lajoinie, président de la commission.** Le fonctionnement est une question essentielle. Comment peut-on accepter qu'il n'y ait pas de véritables gardiens dans ces cités, ou alors un gardien pour trois cents logements, un gardien par « bloc », comme on dit, pour reprendre un mot abominable ! Ce n'est pas tolérable. Cela génère l'insécurité, alors que les gens qui vivent dans ces quartiers ont droit à la sécurité. Elle n'est pas garantie. Or les ressources de ces offices, surtout avec les problèmes de non-paiement liés à la situation sociale de leurs locataires, ne sont pas suffisantes.

Alors, il nous faut prendre nos responsabilités. Si l'on veut vraiment s'assurer que la mixité sociale n'aura pas d'effets pervers et n'aggraver pas la situation, il faut assurer aux organismes des ressources pérennes.

Messieurs les ministres, vous êtes contre l'adoption de cet amendement. C'est vrai qu'il y a le problème du gage. Mais il faut passer au-dessus de ces questions de forme. L'important, c'est d'avoir de sérieuses garanties de financement, sinon la loi n'aura pas atteint son but et je le regretterai profondément. (*Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.*)

**M. Alain Cacheux.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** Je voudrais rebondir sur les propos qui viennent d'être tenus et évoquer à ce sujet l'expérience lyonnaise. En effet, le recensement montre bien que les villes-centres se sont renforcées au détriment de la première couronne, mais aussi des zones situées au-delà. Je crois donc qu'il est très important que nous prenions en compte cet amendement dans la mesure où il révèle bien l'une des faiblesses de la loi, qui, précisément, ne lutte pas contre cette désertification de la première couronne.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Monsieur le président, je vous demande une suspension de séance de quelques minutes pour réunir mon groupe.

**M. le président.** La suspension est de droit.

### Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à dix heures dix, est reprise à dix heures vingt.)*

M. le président. La séance est reprise.

Je présume, monsieur Marcovitch, que si vous avez demandé une suspension de séance, c'est pour discuter de l'amendement n° 1341 avec les membres de votre groupe. Pourriez-vous nous faire part des conclusions auxquelles vous êtes parvenus ?

M. Daniel Marcovitch. J'avais un doute sur les intentions de la totalité des membres de mon groupe, mais, finalement, nous avons tous été convaincus par les arguments de M. Vaxès.

M. Alain Cacheux. Qui étaient excellents !

M. Daniel Marcovitch. Le groupe socialiste votera donc l'amendement n° 1341.

Mme Muguette Jacquaint. Très bien !

M. le président. Je rappelle au Gouvernement que l'amendement n° 1341 est gagé.

M. le ministre délégué à la ville. En effet.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1341.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Carrez a présenté un amendement, n° 1313, ainsi rédigé :

« Après l'article 25, insérer l'article suivant :

« I. – Lorsque l'Etat verse une subvention foncière à des opérations de construction de logements locatifs sociaux, il ne peut subordonner l'octroi de cette subvention à une participation communale dans les communes dont le potentiel fiscal est inférieur à la moyenne de leur catégorie démographique.

« II. – Les pertes de recettes pour l'Etat sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle assise sur les droits de consommation sur les tabacs visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

La parole est à M. Henry Chabert.

M. Henry Chabert. Il est proposé, par cet amendement, que l'Etat prenne en charge la totalité de la subvention foncière destinée à des opérations de construction de logements locatifs sociaux dans les communes ayant un potentiel fiscal inférieur à la moyenne nationale de leur catégorie démographique. Dans de telles communes, l'octroi de la subvention ne peut pas être subordonné à une participation communale.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1313.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je vais appeler maintenant l'amendement n° 1491 de M. Bouvard...

M. Michel Bouvard. Il s'agit d'un sous-amendement à l'amendement n° 1313 de M. Carrez, monsieur le président, et non d'un amendement comme il est écrit sur la feuille de séance.

M. le président. En effet, et c'est pourquoi j'ai oublié de l'appeler. J'en suis désolé, mais le vote sur l'amendement étant acquis, je ne peux plus vous donner la parole.

M. Michel Bouvard. En tout cas, c'est un sujet qui mériterait de ne pas passer aux oubliettes.

M. le président. Nous verrons comment vous pourrez intervenir ultérieurement dans le débat.

L'amendement n° 579 n'est pas défendu.

M. Delnatte a présenté un amendement, n° 593, ainsi rédigé :

« Après l'article 25, insérer l'article suivant :

« Un an après la promulgation de la présente loi, le Gouvernement présente au Parlement un rapport sur la réforme du financement du logement social en France. »

La parole est à M. Patrick Delnatte.

M. Patrick Delnatte. Le projet de loi a pour objectif de relancer la construction du logement social, laquelle, il faut bien le reconnaître, a pris du retard, en dépit des déclarations qui ont été faites à une certaine époque. Le problème du financement du logement social va donc de nouveau être d'actualité.

Or il est paradoxal de constater, comme l'a souligné la Cour des comptes, que l'essentiel de ce financement repose sur la branche famille de la sécurité sociale. C'est une anomalie.

Cet amendement a donc pour objet d'inciter le Gouvernement à réfléchir à une réforme complète du financement du logement social en France, de sorte que, à l'avenir, il soit plus clair et plus cohérent.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement est satisfait par l'amendement n° 291 de la commission, après l'article 60. Par conséquent, avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. Patrick Delnatte. Etant donné que l'amendement est satisfait, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 593 est retiré.

### Article 26

M. le président. « Art. 26. – La partie législative du code général des collectivités territoriales est ainsi modifiée :

« I. – Il est inséré, dans le titre V du livre II de la deuxième partie, un chapitre IV ainsi rédigé :

#### « CHAPITRE IV

#### « Interventions en faveur du logement social

« Art. L. 2254-1. – Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent, par leur intervention en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou par des subventions foncières, permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers. »

« II. – Le 3<sup>o</sup> du I de l'article L. 5216-5 est ainsi rédigé :

« 3<sup>o</sup> En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; autorité de rattachement d'offices publics d'aménagement et de construction et d'offices publics d'habitations à loyer modéré ; aides financières au logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ; ».

« III. – Il est inséré, dans l'article L. 5216-5 un II *bis* ainsi rédigé :

« II *bis*. – Pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, la communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, en accord avec la ou les communes concernées, par le conseil de la communauté. »

« IV. – Dans le texte de l'article L. 5215-20 les mots : « politique du logement social » sont remplacés par les mots : « autorité de rattachement d'offices publics d'aménagement et de construction et d'offices publics d'habitations à loyer modéré ; aides financières au logement social d'intérêt communautaire. »

MM. Carrez, Estrosi et Doligé ont présenté un amendement, n<sup>o</sup> 802, ainsi rédigé :

« Supprimer le II de l'article 26. »

La parole est à M. Henry Chabert, pour soutenir cet amendement.

M. Henry Chabert. Cet amendement est très important. Il vise moins à la suppression de la totalité du II de l'article 26 qu'à la suppression de la partie de cet alinéa qui fait de la communauté d'agglomération l'autorité de rattachement des OPAC et des offices publics d'HLM.

Les offices HLM ont des statuts divers et certains d'entre eux sont des offices municipaux. Dès lors, comment peut-on supprimer la compétence communale dans les offices municipaux d'HLM ? Il est logique que certains organismes puissent continuer à relever de la compétence communale et que les communes puissent, par le biais de leurs SEM de logements ou de leurs offices, continuer à conduire leur propre politique en matière de logement social sans que celle-ci soit noyée dans le cadre de la politique d'agglomération.

Dans le même ordre d'idées, les offices départementaux interviennent forcément au-delà du périmètre des communautés d'agglomération et il en est même dont l'action déborde le cadre strict des limites du département : ainsi, l'office de l'Ain est propriétaire de la plupart des logements sociaux de la commune de Rillieux, qui se trouve dans l'agglomération lyonnaise.

Il ne me paraît pas raisonnable de faire systématiquement de la communauté d'agglomération l'autorité de rattachement des OPAC et des offices publics d'HLM.

Que les différents règlements soient établis à l'échelle de l'agglomération et de la communauté d'agglomération – le PLH en particulier – me semble une procédure évidente, mais il ne me paraît pas utile de lier nécessairement les outils qui s'y rattachent à la communauté d'agglomération. Il convient de laisser une certaine souplesse dans la gestion des offices et de ne pas bouleverser totalement une organisation qui, finalement, fonctionne très bien.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. Henry Chabert. On peut savoir pourquoi ?...

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 802.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n<sup>os</sup> 205 et 1198, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n<sup>o</sup> 205, présenté par M. Rimbart, *rapporteur*, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du deuxième alinéa du II de l'article 26 :

« 3<sup>o</sup> En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; autorité de rattachement d'offices publics d'aménagement et de construction et d'offices publics d'habitations à loyer modéré d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières... (*Le reste sans changement.*) »

L'amendement n<sup>o</sup> 1198, présenté par M. Cacheux, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa (3<sup>o</sup>) du II de l'article 26, substituer aux mots : "aides financières au logement social" les mots : "d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 205.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement vise à adapter la loi sur l'intercommunalité au texte que nous sommes en train d'examiner.

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1198.

M. Alain Cacheux. Même argumentation que celle de M. le rapporteur.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Il serait sans doute sage de prévoir que le transfert de l'autorité de rattachement entre une commune et la communauté d'agglomération ne soit pas automatique mais résulte d'une délibération à la majorité qualifiée au sein de l'EPCI.

Cependant, dans cette hypothèse, la mesure n'est pas foncièrement différente de celle qui figure à l'article 62 du texte et qui permet le changement de collectivité de rattachement sur une base volontaire.

Cela dit, il vaudrait mieux rectifier l'amendement n<sup>o</sup> 205 en supprimant le membre de phrase suivant : « autorité de rattachement d'offices publics d'aménagement et de construction et d'offices publics d'habitations à loyer modéré d'intérêt communautaire ». Le Gouvernement serait alors favorable à l'analyse développée par le rapporteur et par M. Cacheux.

M. le président. Que pensez-vous de la rectification proposée par le Gouvernement, monsieur le rapporteur ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. J'y suis favorable.

L'amendement n° 205 rectifié se lirait donc de la façon suivante : « Rédiger ainsi le deuxième alinéa du II de l'article 26 :

« 3° En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières... *(Le reste sans changement.)* »

M. le président. L'amendement n° 205 est ainsi rectifié.

M. Henry Chabert. Si j'ai bien compris la discussion qui vient d'avoir lieu, l'amendement n° 802 de M. Carrez que j'ai défendu est satisfait.

M. le ministre délégué à la ville. D'une certaine façon, mais nous ne voulions pas la suppression complète du II de l'article 26.

M. Henry Chabert. J'en prends note.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 205 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

En conséquence de cette adoption, l'amendement n° 1198 de M. Cacheux tombe.

MM. Proriol, Delattre, Goulard, Dominati et Dhersin ont présenté un amendement, n° 518, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa du II de l'article 26 par les mots : "répartition, lors de la construction de logements sociaux neufs, des logements à part égale entre des logements sociaux locaux et des logements destinés à l'accession sociale à la propriété ;". »

Cet amendement est-il défendu ?...

Non, il ne l'est pas.

M. Francis Delattre. Je souhaitais le défendre !

M. le président. Mon cher collègue, suivez le débat.

MM. Carrez, Estrosi et Doligé ont présenté un amendement, n° 803, ainsi rédigé :

« Supprimer le III de l'article 26. »

La parole est à M. Henry Chabert pour soutenir cet amendement.

M. Henry Chabert. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 803.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, nos 206 et 1199, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 206, présenté par M. Rimbart, *rapporteur*, est ainsi rédigé :

« Compléter le IV de l'article 26 par les mots : " ; actions en faveur du logement social d'intérêt communautaire". »

L'amendement n° 1199, présenté par M. Cacheux, est ainsi libellé :

« Après les mots : "loyer modéré", rédiger ainsi la fin du IV de l'article 26 : "d'intérêt communautaire ; actions en faveur du logement social d'intérêt communautaire ;". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 206.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit d'un amendement de cohérence avec l'amendement de la commission qui a été précédemment adopté.

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n° 1199.

M. Alain Cacheux. Même argumentation que celle de M. le rapporteur.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Sagesse.

M. le président. Sur les deux amendements ?

M. le ministre délégué à la ville. Sur celui de la commission.

M. Alain Cacheux. Je retire l'amendement n° 1199.

M. le président. L'amendement n° 1199 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 206.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Les amendements nos 29, 30 et 31 ne sont pas défendus.

Je mets aux voix l'article 26, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 26, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 26

M. le président. M. Cacheux a présenté un amendement, n° 1200, ainsi libellé :

« Après l'article 26, insérer l'article suivant :

« L'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – La première phrase est ainsi rédigée :

« Les régions, les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent : »

« II. – Dans le 1°, après les mots : "organismes d'habitations à loyer modéré", insérer les mots : "visés à l'article L. 441-1".

« III. – Dans les 2°, 3° et 4°, après les mots : "sociétés d'habitations à loyer modéré", insérer les mots : "visées à l'article L. 411-2". »

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Il s'agit de faciliter l'intervention des collectivités et de leurs groupements en élargissant la liste des collectivités qui peuvent consentir des prêts aux organismes HLM, souscrire à des obligations ou des actions de ces mêmes organismes ou leur faire des apports.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission a repoussé cet amendement car elle a considéré que ses alinéas II et III étaient inutiles. Quant au I, sur le fond duquel nous sommes d'accord, il n'apporte pas d'innovation.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Même avis que la commission.

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Compte tenu des précisions données par M. le rapporteur et M. le ministre, je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 1200 est donc retiré.

Je suis saisi de quatre amendements, n°s 416, 69, 646 et 966, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 416 n'est pas défendu.

Les amendements n°s 69, 646 et 966 sont identiques.

L'amendement n° 69 est présenté par MM. Colombier, Bussereau et Delattre ; l'amendement n° 646 est présenté par M. Daubresse et les membres du groupe Union pour la démocratie française-Alliance ; l'amendement n° 966 est présenté par M. Estrosi.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Après l'article 26, insérer l'article suivant :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : “après consultation”, sont insérés les mots : “du conseil général.” »

La parole est à M. Francis Delattre, pour soutenir l'amendement n° 69.

**M. Francis Delattre.** Nous avons déjà défendu à de nombreuses reprises l'idée que le conseil général avait un rôle à jouer dans la gestion des problèmes d'habitat social. L'éliminer de tous les organismes responsables, à un titre ou à un autre, de la planification, cela ne nous paraît pas opportun. Dites-nous carrément que l'échelon départemental pose problème.

**M. Pierre Cohen.** C'est un fait !

**M. le président.** L'amendement n° 646 n'est pas défendu.

La parole est à M. Henry Chabert pour soutenir l'amendement n° 966.

**M. Henry Chabert.** Il est défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 69 et 966 ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable. Nous ne sommes pas systématiquement opposés à l'intervention du conseil général. L'article L. 441-1-2 prévoit la consultation des conférences intercommunales, dans lesquelles les départements sont représentés.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Nous avons déjà eu ce débat hier soir. L'avis du Gouvernement est également défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 69 et 966.

*(Ces amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Je suis saisi de quatre amendements identiques, n°s 70, 417, 645 et 965.

L'amendement n° 70 est présenté par MM. Colombier, Bussereau et Delattre ; l'amendement n° 417 est présenté par MM. Doligé, Dupont, Poignant et Gaynard ; l'amendement n° 645 est présenté par M. Daubresse ; l'amendement n° 965 est présenté par M. Estrosi.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Après l'article 26, insérer l'article suivant :

« Dans le cinquième alinéa de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : “outre les maires des communes”, sont insérés les mots : « un représentant du ou des conseils généraux concernés.” »

Qui défend ces amendements ?

**M. Henry Chabert.** L'amendement n° 417 est soutenu.

**M. Michel Bouvard.** De même que le 965.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable, pour des raisons sur lesquelles nous nous sommes déjà expliqués.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 417 et 965.

*(Ces amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 1129, ainsi libellé :

« Après l'article 26, insérer l'article suivant :

« Le cinquième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante :

« Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut, après avis du représentant de l'État dans le département, mettre à disposition d'une association des locaux moyennant le paiement des charges locatives correspondant auxdits locaux. »

La parole est à M. le ministre délégué.

**M. le ministre délégué à la ville.** Cet amendement vise à reconnaître le travail des associations qui agissent sur les sites relevant de la politique de la ville. Elles sont souvent à la recherche de locaux dont les loyers ne pèsent pas trop lourdement sur leur budget. Or les organismes HLM, de leur côté, peuvent disposer de locaux vacants qu'ils seraient prêts à mettre à la disposition de ces associations.

Il s'agit donc d'autoriser les organismes HLM, après avis du préfet, à mettre gratuitement et temporairement un local à disposition d'une association répondant à ce type d'objet, celle-ci demeurant assujettie au paiement des charges locatives.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Cardo.

**M. Pierre Cardo.** Je trouve cet amendement intéressant. Sauf que dans la réalité, c'est déjà ce qui se passe ! L'office d'HLM de ma commune, sur l'ensemble du patrimoine qu'il détient, met gratuitement des locaux à disposition d'associations – du moins pour ce qui concerne le loyer, l'occupant restant redevable des charges.

Certes, il est intéressant de le préciser dans la loi. Mais à la lecture de votre amendement, on a l'impression qu'il vise à supprimer un obstacle. Or cet obstacle est imaginaire, puisque c'est déjà une pratique courante, que vous vous contentez d'autoriser. Vous enfoncez une porte ouverte.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre délégué.

**M. le ministre délégué à la ville.** Monsieur Cardo, vous devez savoir que certains TPG se retournent vers les offices HLM en leur signifiant leur opposition à de telles pratiques et en leur refusant le règlement.

**M. Michel Bouvard.** Et certaines CRC font aussi des observations !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1129.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Les amendements n°s 55 et 564 ne sont pas défendus.

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 1128, ainsi libellé :

« Après l'article 26, insérer l'article suivant :

« Après le troisième alinéa du 2° de l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements situés à l'intérieur des zones urbaines sensibles bénéficient d'une franchise de 10 000 F sur le montant de la taxe dont ils sont redevables. »

La parole est à M. le ministre délégué.

M. le ministre délégué à la ville. Cet amendement a toute sa place dans le titre II, intitulé « Conforter la politique de la ville ». Il tend à soutenir le tissu économique des 750 zones urbaines sensibles.

Avant d'attirer de nouvelles activités dans ces quartiers, il convient d'améliorer l'environnement de travail des entreprises présentes, pour éviter qu'elles ne partent !

Dans cet esprit, le comité interministériel pour les villes, réuni le 14 décembre dernier, a décidé, de compenser les charges d'activité des petites et très petites entreprises dues à leur implantation dans ces quartiers en difficulté, par la création d'un fonds de soutien doté de 50 millions de francs dès cette année, et de 250 millions de francs à partir de 2001.

Le comité interministériel a aussi proposé un allègement de fiscalité pour les entreprises de ces quartiers dont la surface dépasse 300 mètres carrés, soumises à la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat. Le présent amendement a pour objet de leur offrir une franchise de 10 000 francs sur cet impôt.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1128.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Michel Bouvard a présenté un amendement, n° 1545, ainsi rédigé :

« Après l'article 26, insérer l'article suivant :

« I. – Afin de prendre en compte les surcoûts liés à la construction en zone de montagne évalués en moyenne à 35 %, il est institué un surclassement au bénéfice de ces zones dans le calcul de la subvention foncière et aux aides de l'Etat pour financer des opérations de construction de logements locatifs sociaux.

« II. – Les pertes de recettes supplémentaires pour l'Etat sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle assise sur les droits de consommation sur les tabacs visés aux articles 575 et 575-A du code général des impôts. »

La parole est à M. Michel Bouvard.

M. Michel Bouvard. Je suis heureux que nous ayons pu trouver le moyen d'évoquer ce point.

M. le président. Il s'agit en effet du sous-amendement n° 1941, que j'ai omis d'appeler tout à l'heure. Nous l'avons réintégré dans le débat sous forme d'amendement.

M. Michel Bouvard. Il est vrai que la feuille de séance le présentait comme un amendement et non comme un sous-amendement, ce qui a pu entraîner une certaine confusion.

Monsieur le ministre délégué, monsieur le secrétaire d'Etat au logement, il s'agit d'un problème qu'au moins l'un d'entre vous connaît bien, puisqu'il a trait au zonage pour le logement social. Actuellement, vous le savez tous, le logement social, en France, est réparti en trois zones : zone 1, l'Ile-de-France ; zone 2, les agglomérations de plus de 100 000 habitants ; zone 3, le reste du pays. Il est évident que la zone 3 comprend des secteurs géographiques dans lesquels les conditions de construction sont spécifiques, singulièrement les régions de montagne, où le surcoût du logement social, pour le chapitre construction, représente 30 à 35 % en moyenne, compte tenu de l'éloignement des lieux de construction par rapport aux principales entreprises et du nécessaire renforcement de l'isolation et des charpentes.

Par conséquent, pour construire du logement social dans des villages de montagne ou des stations de sports d'hiver – ce qui est bien nécessaire, non seulement pour les saisonniers mais aussi pour la population à l'année, dont une partie a des revenus encore modestes –, les communes doivent consentir un important apport de fonds qui n'est pas toujours dans leurs moyens.

Il faut aussi prendre en compte le problème du prix du foncier dans les stations de sports d'hiver, notamment les plus grandes. Vous ne l'ignorez pas, dans les stations prestigieuses comme Tignes, Courchevel ou Serre-Chevalier, les surcoûts hissent le prix du foncier au même niveau qu'en région parisienne. C'est un problème ancien qui n'a jamais pu être réglé.

Puisque l'objectif, sur tous les bancs de cette assemblée, est bien de faire du logement social pour tous, la population, qui vit dans les stations et les villages de montagne ne doit pas être oubliée. Il faut donner aux offices d'HLM, par la modification du zonage, les moyens d'assurer le financement de ces opérations. Ainsi, les prêts et les subventions seront plus importants, le montant des loyers sera requalifié et les aides à la personne seront réévaluées. C'est la condition *sine qua non* si nous voulons régler durablement ce problème, qui concerne les stations de sport d'hiver mais aussi de nombreux villages, M. le secrétaire d'Etat le sait bien.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La question est bonne mais la commission a considéré que la réponse était mauvaise. Elle a repoussé cet amendement.

M. Francis Delattre. Expliquez-nous pourquoi la réponse est mauvaise !

M. le président. Pour ma part, je souscris aux arguments pertinents du signataire de l'amendement, puisqu'il a cité ma commune...

La parole est à M. le secrétaire d'Etat au logement, pour donner l'avis du Gouvernement.

M. Louis Besson, *secrétaire d'Etat au logement*. Cet amendement a au moins le mérite d'ouvrir le débat ; je m'en réjouis.

Toutefois, je signale à M. Bouvard que l'une des difficultés des communes de montagne a été résolue, il y a quelques mois, par l'alignement des plafonds de ressources de la zone 3 sur ceux de la zone 2 – je ne parle pas des saisonniers.

Le deuxième point de blocage, plus ancien, a été supprimé avec le passage à la TVA à taux réduit, en lieu et place d'un système où l'aide intervenait sous forme de subvention. Celle-ci était calculée sur la base d'un coût plafond, alors que la TVA à 5,5 % s'applique sur la totalité du prix. L'aide s'en trouve quelque peu majorée.

Pour le reste, les surcoûts sont déjà pris en compte par diverses dispositions d'ordre réglementaire. Ainsi, les subventions foncières sont calculées à partir de la différence de prix résultant par exemple des surcoûts liés à des fondations spéciales. Je propose que nous procédions à une expertise pour apprécier si ces dispositions réglementaires sont suffisantes. Vous serez tenu informé, monsieur Bouvard, des conclusions de ce travail.

Mais en attendant, compte tenu de l'existence de ces dispositions, vous conviendrez que vous pouvez retirer votre amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Michel Bouvard.

**M. Michel Bouvard.** Certes, quelques mesures qui ont été prises vont dans le sens d'une amélioration, mais objectivement, pour être régulièrement sollicité sur ce type de dossiers, j'ai le sentiment que l'ensemble du problème n'est pas réglé.

Cela dit, il est évident qu'il s'agit de dispositions d'ordre réglementaire. Alors, puisque le Gouvernement propose qu'une expertise soit conduite, en liaison avec les organismes de logement social concernés, c'est bien volontiers que je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 1545 est retiré.

#### Article 27

**M. le président.** « Art. 27. – La partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

« I. – Le *f* de l'article L. 213-1 est ainsi rédigé :

« *f*) Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral mentionné à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'aliénation d'un immeuble destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9 du même code. »

« II. – Il est ajouté, à la fin du quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1 un *d* ainsi rédigé :

« *d*) Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral mentionné à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, les opérations ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9 du même code. »

« III. – A l'article L. 510-1, au deuxième alinéa du I après les mots : "politique de la ville", sont ajoutés les mots : "relatives notamment au développement du logement social et de la mixité sociale." »

MM. Carrez, Doligé et Estrosi ont présenté un amendement, n° 790, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 27 ».

La parole est à M. Henry Chabert, pour soutenir cet amendement.

**M. Henry Chabert.** Il s'agit là encore du respect de la libre administration des collectivités locales. Nous en avons parlé longuement tout à l'heure ; je ne reviendrai donc pas sur les arguments développés. Le rôle conféré au préfet nous apparaît contradictoire avec l'esprit même de la décentralisation et de la gestion communale.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 790.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 451 n'est pas défendu.

M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 949, ainsi rédigé :

« Dans le dernier alinéa (*f*) du I de l'article 27, après le mot : "immeuble", insérer les mots : "ou d'un terrain". »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Cet amendement est défendu. La rédaction est claire.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Sagesse.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 949.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Carrez et M. Estrosi ont présenté un amendement, n° 804, ainsi rédigé :

« Supprimer le III de l'article 27. »

La parole est à M. Henry Chabert, pour soutenir cet amendement.

**M. Henry Chabert.** Il s'agit de supprimer une disposition restrictive pour l'agrément des bureaux en Ile-de-France.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 804.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** M. Santini a présenté un amendement, n° 672, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 27 par le paragraphe suivant :

« IV. – Le deuxième alinéa de l'article L. 510-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : "Les communes ne répondant pas aux conditions d'application de l'article L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ne sont pas soumises à la procédure d'agrément définie par le présent titre". »

La parole est à M. Henry Chabert, pour soutenir cet amendement.

**M. Henry Chabert.** Il s'agit d'inciter à la construction de logements sociaux en donnant un avantage supplémentaire aux communes d'Ile-de-France qui respecteront le taux de 20 %.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 672.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 902 rectifié, ainsi libellé :

« Compléter l'article 27 par le paragraphe suivant :

« IV. – Le III de l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les conventions qui en résultent peuvent être supprimées à la demande des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents, en raison de leur prévision de développement démographique, et compte tenu de leur plan local d'insertion ou de leur contrat d'agglomération. La suppression est accordée par le représentant de l'Etat dans les conditions fixées par décret. »

« Le décret précise notamment qu'au-delà d'un seuil de 20 % de logements sociaux pour les communes situées en sites pilotes de contrat de ville et connaissant un taux de chômage supérieur à 10 %, la convention est abrogée de plein droit. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Cet amendement avait été présenté par erreur à un autre article ; la commission et le Gouvernement avaient donné leur accord pour le déplacer à l'article 27.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 902 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 27, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 27, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 27

M. le président, M. Marcovitch a présenté un amendement, n° 950, ainsi rédigé :

« Après l'article 27, insérer l'article suivant :

« Dans la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "des bailleurs sociaux", sont insérés les mots : ", des associations de locataires affiliés à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation". »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Cet amendement est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Avis favorable, sous réserve qu'il y ait un représentant par région, et non pas un par département, car la taille de la commission doit rester raisonnable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 950.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 951 n'est pas défendu.

#### Article 28

M. le président. Je donne lecture de l'article 28 :

#### Section 2

#### Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés

« Art. 28. – I. – Le titre VII du livre II de la partie législative du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

#### « TITRE VII

#### « PROTECTION DE L'ACQUÉREUR IMMOBILIER

#### « CHAPITRE UNIQUE

« Art. L. 271-1. – Tout acte sous seing privé conclu entre un professionnel et un non professionnel, ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la vente est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

« L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Art. L. 271-2. – Avant l'expiration du délai de rétractation, nul ne peut exiger ou recevoir de l'acquéreur, directement ou indirectement, aucun versement ou

engagement de versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.

« Est puni de 200 000 F d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance de l'alinéa ci-dessus. »

« II. - L'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles, codifié à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

« III. - Il est créé, dans le code civil, un article 1589-1 ainsi rédigé :

« Art. 1589-1. - Est frappé de nullité l'engagement par lequel celui qui s'oblige unilatéralement en vue d'acquérir un bien ou un droit immobilier, s'oblige en même temps au versement d'une somme d'argent. »

M. Deprez a présenté un amendement, n° 48, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 28. »

Cet amendement est-il défendu ?

M. Germain Gengenwin. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission a repoussé cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 48. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 208 rectifié, ainsi rédigé :

« I. - Au début du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "sous seing privé conclu entre un professionnel et un non professionnel ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble d'habitation", les mots : "non obligatoirement soumis aux formalités de publicité foncière, en vue de l'acquisition ou de la construction d'un immeuble d'habitation ou ayant cet objet".

« II. - En conséquence, dans ce même alinéa, supprimer les mots : "non professionnel". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit, pour toutes les transactions immobilières, au moins pour ce qui concerne les contrats ou les offres préalables, d'accorder à l'acheteur un délai de rétractation de sept jours.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Appliquer également cette mesure aux transactions effectuées entre deux professionnels n'est pas sans poser un petit problème.

Je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée, et nous réexaminerons la question en deuxième lecture. A moins que vous ne retiriez votre amendement, monsieur le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Je préfère maintenir mon amendement en l'état ; nous le corrigerons en deuxième lecture.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 208 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 1220 de M. Marchand tombe.

Je suis saisi de deux amendements, n°s 209 et 457, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 209, présenté par M. Rimbart, *rapporteur*, est ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : "de la réception de cette lettre par l'acquéreur", les mots : "du lendemain de la première présentation de cette lettre à l'acquéreur". »

L'amendement n° 457 n'est pas défendu.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 209.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement vise à préciser la disposition précédemment adoptée s'agissant du point de départ du délai de rétractation.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 209.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 458 n'est pas défendu.

M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un amendement, n° 210, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "sous quelque forme que ce soit", insérer les mots : "sauf si ce versement est effectué entre les mains d'un tiers séquestre, mandaté à cet effet et disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés, ou". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Il s'agit d'instaurer un dépôt de garantie en contrepartie de la possibilité de rétractation pour éviter que l'acheteur ne puisse obliger le vendeur de façon abusive et que ne se crée ainsi un marché spéculatif.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Il n'est pas souhaitable d'instituer un tel dépôt sans réglementer le délai de reversement. Il faut, en effet, éviter que des sommes importantes, généralement égales à 10 % du prix de vente, ne soient bloquées pendant plusieurs mois. Telles sont les raisons pour lesquelles le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

M. Francis Delattre. Le Gouvernement est sage !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 210.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 211 corrigé, ainsi rédigé :

« Après le texte proposé pour l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'article suivant :

« *Art. L. 271-3.* – Est frappée de nullité la promesse unilatérale de vente ou d'achat, la promesse synallagmatique ou le contrat de vente d'un terrain à bâtir qui n'inclut pas les éléments d'information permettant à l'acheteur de connaître précisément les limites, les dimensions et la surface de ce terrain.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application de cet article. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Il s'agit de permettre à l'acquéreur de connaître précisément la superficie du terrain à bâtir qu'il achète.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Une telle disposition, qui vise à élargir l'amendement Carrez aux terrains, engendrerait un surcoût. Le Gouvernement n'y est donc pas favorable.

**M. le président.** La parole est à M. Francis Delattre.

**M. Francis Delattre.** Cet amendement me paraît d'autant plus justifié que certains articles vident le plan d'occupation des sols et le COS de leur substance. Ce serait une garantie de transparence pour les acquéreurs et un moyen indirect de contrecarrer les quelques aberrations de ce texte.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 211 corrigé.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n°s 1048 et 648, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1048, présenté par M. Jean-Louis Dumont, est ainsi rédigé :

« Après le texte proposé pour l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'article suivant :

« *Art. L. 271-3.* – Les personnes réalisant la mise en copropriété d'immeubles construits depuis quinze ans devront faire procéder à un audit technique du bâtiment et de ses équipements. Cet audit devra être porté à la connaissance de tout acquéreur de lot par le notaire chargé de la vente ».

L'amendement n° 648, présenté par M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance, est ainsi libellé :

« Compléter l'article 28 par le paragraphe suivant :

« Après l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 271-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 271-3.* – Les personnes réalisant la mise en copropriété d'immeubles construits depuis plus de quinze ans devront faire procéder à un audit technique du bâtiment et de ses équipements. Cet audit devra être porté à la connaissance de tout acquéreur de lot par le notaire chargé de la vente. »

La parole est M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1048.

**M. Jean-Louis Dumont.** La défense de l'accédant à la propriété ne peut être bonne que si celui-ci est complètement informé. Je suggère donc que les personnes procé-

dant à la mise en copropriété d'immeubles anciens soient tenues de communiquer un audit technique de l'immeuble au notaire chargé de la vente, qui l'annexera à l'acte notarié. En effet, l'acte notarié comporte actuellement des clauses qui empêchent de se retourner contre le vendeur en cas de mauvaise surprise.

**M. le président.** La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir l'amendement n° 648.

**M. Germain Gengenwin.** Je n'ai rien à ajouter aux arguments développés par M. Dumont. Avec Marc-Philippe Daubresse et les membres du groupe UDF, je partage entièrement son inquiétude.

**M. Henry Chabert.** Je soutiens ces amendements !

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission les a repoussés, considérant que l'amendement n° 1442 de M. Blisko répondait mieux à cette préoccupation.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 1048 sous réserve de deux modifications consistant, d'abord, à préciser que les immeubles en question doivent être construits depuis « plus de quinze ans » – et non « depuis quinze ans » – et, ensuite, à remplacer le mot « audit » par « diagnostic ». La seconde modification pourrait d'ailleurs aussi s'appliquer à l'amendement n° 648 si M. Gengenwin en est d'accord !

**M. le président.** Monsieur Dumont, êtes-vous d'accord pour rectifier votre amendement dans ce sens ?

**M. Jean-Louis Dumont.** Tout à fait !

**M. le président.** Et vous, monsieur Gengenwin ?

**M. Germain Gengenwin.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** Ces amendements ainsi rectifiés sont maintenant identiques.

La parole est à M. Henry Chabert.

**M. Henry Chabert.** Je voulais simplement souligner qu'il aurait été plus simple de prendre pour base l'amendement n° 648 puisqu'il portait déjà sur les immeubles construits depuis « plus de quinze ans ». Mais c'est un détail.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 1048 rectifié et 648 rectifié.

*(Ces amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

L'amendement n° 1040 n'est pas défendu.

**M. Rimbart, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 212, ainsi rédigé :

« Dans le II de l'article 28, supprimer les mots : "codifié à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Amendement rédactionnel.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 212.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un amendement, n° 647, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa du III de l'article 28 par les mots : "à une personne autre qu'un officier ministériel". »

La parole est à M. Germain Gengenwin.

M. Germain Gengenwin. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

M. le président. Et du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 647.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 28, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 28, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 28

M. le président. M. Dauge a présenté un amendement, n° 1057 rectifié, ainsi libellé :

« Après l'article 28, insérer l'article suivant :

« Après l'article L. 316-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 316-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 316-3-1. – A compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, le lotisseur peut consentir à la promesse unilatérale de vente, en indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. Elle ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.

« Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut pas excéder un pourcentage du prix de vente fixé par décret en Conseil d'Etat. Les fonds déposés sont consignés en compte bloqué. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

« Ils sont restitués, dans un délai de trois mois, au déposant dans tous les cas, sauf si le contrat de vente n'est pas conclu de son fait alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées.

« Les conditions de cette promesse de vente sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. Yves Dauge.

M. Yves Dauge. Il s'agit de permettre aux acquéreurs de lots d'obtenir une promesse de vente, ce qui n'est actuellement pas possible. Cela permettrait, en outre, aux lotisseurs de négocier un montage financier avec les banques, ce qu'ils n'arrivent pas à faire aujourd'hui.

Je souhaite simplement modifier l'amendement en rédigeant ainsi la première phrase du texte proposé pour l'article L. 316-3-1 du code de l'urbanisme : « A compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé,... », le reste sans changement.

M. le président. L'amendement n° 1057 rectifié devient donc l'amendement n° 1057 deuxième rectification.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement ainsi rectifié ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission a repoussé cet amendement, le considérant dangereux pour l'accédant dans la mesure où celui-ci pourrait se voir proposer un lot qui n'existe pas. Mais l'argumentation de M. Dauge est intéressante.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Le Gouvernement n'est pas hostile à ce qu'il soit permis aux acquéreurs de lots de réserver leur futur terrain dans la mesure où ces réservations ne pourront être effectuées qu'après la délivrance de l'autorisation de lotir. Il ne faut pas, en effet, que la commune soit empêchée de refuser une autorisation de lotir ou de l'assortir de prescriptions spéciales du fait des engagements contractuels du lotisseur. Si cet amendement est adopté, le Gouvernement verra à ce que le montant maximal de l'indemnité d'immobilisation fixé par décret ne soit pas excessif et ne dépasse pas en tout état de cause 5 % du prix de vente.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Après ces explications, je suis favorable à l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1057, deuxième rectification.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Deprez a présenté un amendement, n° 500, ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer l'article suivant :

« L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – La première phrase du septième alinéa est supprimée ;

« II. – Au début de la deuxième phrase du septième alinéa, le mot : "cependant" est supprimé ;

« III. – Le début de l'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Ces dérogations et autorisations ont un caractère réel et transmissible sauf lorsqu'elles sont accordées aux membres d'une profession libérale réglementée ; dans ce dernier cas, elles cessent de produire effet...  
*(Le reste dans changement.)* »

« IV. – Le présent article a un caractère interprétatif. »

La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir cet amendement.

M. Germain Gengenwin. Léonce Deprez propose qu'il puisse être dérogé, par le préfet, au principe d'interdiction de changement d'affectation des locaux à usage d'habitation.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Le Conseil d'Etat s'est prononcé en 1997 sur le caractère personnel et intransmissible des dérogations accordées au titre de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, même lorsqu'elles ont été accordées après compensation par le bénéficiaire d'une superficie de locaux commerciaux réaffectés à l'habitation. La rédaction de l'article L. 631-7 est sans ambiguïté sur ce point. Il n'est pas pertinent de la modifier. C'est pourquoi le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 500.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ont présenté un amendement, n° 726, ainsi rédigé :

« Après l'article 28, insérer l'article suivant :

« La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est ainsi rédigée : "Le règlement de copropriété doit prévoir expressément cette modalité de gestion, et décrire son fonctionnement." »

La parole est à M. Germain Gengenwin.

M. Germain Gengenwin. Cet amendement vise à ce que le règlement de copropriété prévoit expressément cette modalité de gestion qu'est le syndicat coopératif et décrit son fonctionnement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. La gestion d'un immeuble en copropriété par un syndicat coopératif est sans doute une forme de gestion intéressante pour faire participer activement les copropriétaires. Elle mériterait d'être mieux connue ; vous avez raison, monsieur le député.

Il est proposé d'informer les copropriétaires de ce mode de gestion dans le règlement de copropriété. Or le règlement de copropriété spécifique à chaque immeuble constitue l'un des éléments fondateurs du syndicat de copropriété. Ce n'est pas un outil d'information générale sur le régime juridique de la loi du 10 juillet 1965. C'est pourquoi le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 726.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Article 29

M. le président. « Art. 29. – I. – Il est créé, au sein de la section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> de la partie législative du code de la construction et de l'habitation, une sous-section 1 intitulée : « Règles générales de construction », qui comprend les articles L. 111-4 à L. 111-6 et une sous-section 2 ainsi rédigée :

##### « Sous-section 2

##### « Règles générales de division

« Art. L. 111-6-1. – Sont interdites :

« – toute division par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ;

« – toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une surface et d'un volume habitables inférieurs à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable ou d'une installation d'évacuation des eaux usées ;

« – toute division par appartement d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

« Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 francs les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division mentionnée ci-dessus.

« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal. Elles encourent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup> et 9<sup>o</sup> de l'article 131-39 du même code. »

« II. – L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, modifié, est abrogé. »

Je suis saisi de deux amendements, n°s 213 rectifié et 1221, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 213 rectifié, présenté par M. Rimbart, rapporteur, et Mme Jambu est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation :

« – toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une surface et d'un volume habitables inférieurs à des normes d'habitabilité et de salubrité conformes aux conditions de décence visées au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable ou d'une installation d'évacuation des eaux usées, ou d'un accès adéquat à la fourniture de courant électrique, ou d'un système de chauffage adapté, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante ou plomb ; ».

L'amendement n° 1221, présenté par MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 116-6-1 du code de la construction et de l'habitation :

« – toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une surface et d'un volume habitable inférieurs à 20 m<sup>2</sup> et à 44 m<sup>3</sup>, et qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées, d'un WC, d'une douche indépendante, d'un espace de cuisine, d'une installation électrique aux normes, d'un chauffage aux normes, d'une isolation thermique et d'un éclairage naturel suffisant. »

La parole est à Mme Janine Jambu, pour soutenir l'amendement n° 213 rectifié.

Mme Janine Jambu. Cet amendement vise à renforcer l'exigence de préservation d'une offre de logements décents en cas de division d'un immeuble. En commission, nous l'avons complété en précisant que les immeubles ne pourraient être divisés s'ils n'avaient préalablement fait l'objet de diagnostics amiante ou plomb.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement, fondamental, vise à introduire dans le code la construction et de l'habitation la notion de qualité décente du logement. Dans cet esprit, je présenterai un autre amendement dont l'objet est de permettre au locataire de se défendre devant les tribunaux pour la décence de son logement.

Nous proposons d'adopter l'amendement n° 213 rectifié pour que les obligations portant sur la décence du logement ne soient pas effacées par une simple opération de gestion en cas de division d'immeuble.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Favorable.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Je comprends tout à fait l'exigence d'un diagnostic amiante, l'amiante étant un produit globalement toxique, mais je suis réservé quant au diagnostic plomb. En effet, à partir du moment où il n'y en a pas dans les peintures, le plomb ne présente pas de risques pour la santé s'il entre dans la composition des tuyaux d'adduction de gaz, par exemple. Quant aux canalisations d'eau, une directive européenne prévoit le remplacement, dans les quinze ans à venir, de celles qui sont encore en plomb, mais leur présence ne doit pas, me semble-t-il, être un motif d'interdiction de vendre. C'est pourquoi il serait, à mon avis, préférable de remplacer le diagnostic plomb par l'expression : « exposition au risque de saturnisme ».

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Michel Marchand, pour défendre l'amendement n° 1221.

**M. Jean-Michel Marchand.** Je n'émettrai pas les mêmes réserves que Daniel Marcovitch sur le diagnostic plomb, au contraire, car c'est un problème qui va nous obliger, dans les années qui viennent, à réaliser d'immenses travaux, pour renouveler toutes les installations d'eau notamment. Bien entendu, je suis favorable à l'amendement de la commission, mais j'aimerais obtenir quelques assurances.

En effet, dans mon amendement n° 1221, je propose d'instaurer des contraintes relatives à la surface. De telles contraintes sont-elles prévues par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ? Si tel n'était pas le cas, monsieur le rapporteur, j'aimerais que l'amendement n° 213 rectifié les reprenne.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Comme je l'ai indiqué, la notion de « logement décent » sera complétée ultérieurement dans un amendement et intégrera les éléments auxquels vous tenez, monsieur Marchand. L'amendement n° 213 rectifié fermera la porte à la création de nouveaux taudis. Je vous demande donc de retirer le vôtre.

**M. Jean-Michel Marchand.** Je serai vigilant, monsieur le rapporteur, quant à l'amendement dont vous faites état. En attendant, je retire le mien.

**M. le président.** L'amendement n° 1221 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 213 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** MM. Marcovitch, Blisko et Le Guen ont présenté un amendement, n° 1058, ainsi rédigé :

« Compléter le I de l'article 29 par les trois alinéas suivants :

« Art. L. 111-6-2. – Dans les zones urbaines incluses dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants la division initiale ou la sub-

division de tout ou partie d'un immeuble par lots en vue de sa vente ou de location par appartements ou par fractions peut, par délibération ou arrêté motivé de l'autorité compétente en matière d'urbanisme, être soumise à une déclaration préalable, établie par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire et déposée à la mairie du lieu où l'immeuble est édifié.

« Cette déclaration préalable est transmise dans le mois qui suit son dépôt à l'autorité compétente en matière d'urbanisme qui peut, dans un délai de deux mois après le dépôt en mairie, s'opposer à la division ou fixer des conditions pour son acceptation si l'opération est susceptible d'affecter significativement le fonctionnement des marchés locatifs ou d'accession à la propriété dans l'agglomération considérée, de compromettre le fonctionnement économique ou financier de l'ensemble immobilier ainsi redéfini, de présenter des risques pour la sécurité ou la salubrité. Passé ce délai, le déclarant peut procéder librement à la division.

« Le dossier de déclaration préalable comporte outre l'identification du demandeur, la situation de l'immeuble, l'état descriptif de division, l'état d'occupation de l'immeuble et le bilan social de l'opération en regard des éventuels occupants et acquéreurs, les états comptables, financiers et des dettes, l'avis de la commission de sécurité lorsqu'elle est requise et un diagnostic technique de l'immeuble notamment apparaître les coûts des travaux de mise aux normes et de sécurité. La consistance du diagnostic technique, ses modalités, les conditions d'agrément des organismes habilités à l'établir seront précisées par décret. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement qui vise à restreindre l'exercice du droit de propriété sans instituer une procédure contradictoire garantissant le droit des propriétaires. Le dispositif proposé par le Gouvernement se limite à l'interdiction de division de certains immeubles pour éviter la mise sur le marché de locaux destinés à l'habitation alors qu'ils ne répondent pas à des critères de salubrité, de sécurité, voire de logement décent. Je vous propose de mettre en œuvre ce dispositif d'interdiction de division et de sanction efficace plutôt qu'une procédure d'autorisation administrative, à l'évidence difficile à mettre en œuvre et source de contentieux, sans préjudice des risques qu'elle serait susceptible de faire encourir aux communes.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1058.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** MM. Marcovitch, Blisko et Le Guen ont présenté un amendement, n° 1059, ainsi rédigé :

« Compléter le I de l'article 29 par les deux alinéas suivants :

« Art. L. 111-6-3. – A compter de l'acceptation expresse ou tacite de la division par lots d'un immeuble bâti par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, le dossier de déclaration préalable décrit à l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation est mis à disposition des

occupants et des acquéreurs, pour consultation par le propriétaire de l'immeuble. Il est consultable par le public pendant deux mois à la mairie de la commune où est édifié l'immeuble.

« Un exemplaire du diagnostic technique de l'immeuble, et de l'avis de la commission de sécurité lorsqu'il est requis, est remis à l'acquéreur lors de la signature d'un engagement de vente et au plus tard à la remise de l'acte lui permettant l'exercice du droit de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Même avis défavorable que précédemment, par cohérence.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable, par cohérence également.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1059.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 29, modifié par l'amendement n° 213 rectifié.

*(L'article 29, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 29

M. le président. M. Marcovitch et M. Blisko ont présenté un amendement, n° 1060, ainsi libellé :

« Après l'article 29, insérer l'article suivant :

« L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les chapitres II et III de la présente loi régissent également les associations syndicales ou associations foncières de propriétaires immobiliers. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Cet amendement est retiré.

M. le président. L'amendement n° 1060 est retiré.

#### Article 30

M. le Président. « Art. 30. – I. – Après l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré trois articles ainsi rédigés :

« Art. 14-1. – Pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

« Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre.

« Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. Dans ce cas, la provision est exigible le premier jour de la période fixée. »

« Art. 14-2. – Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

« Art. 14-3. – Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à un plan comptable fixé par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

« Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique, indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. »

« II. – Le troisième tiret du premier alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« – d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ; ».

Je suis saisi de trois amendements, n°s 673, 652 et 1429, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 673, présenté par M. Santini, est ainsi libellé :

« Avant le I de l'article 30, insérer le paragraphe suivant :

« L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnées et notamment les frais de recouvrement des charges de copropriété. »

L'amendement n° 652, présenté par MM. Morisset, Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance est ainsi libellé :

« Après le premier alinéa de l'article 30, insérer le paragraphe suivant :

« I A. – Après le troisième alinéa de l'article 10, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des gens à leurs services, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés, et notamment les frais de recouvrement des charges de copropriété. »

L'amendement n° 1429, présenté par M. Jean-Louis Dumont, est ainsi libellé :

« Après le premier alinéa de l'article 30, insérer le paragraphe suivant :

« I A. – Il est inséré, après l'article 10-3, un article 10-4 ainsi rédigé :

« Art. 10-4. – Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait ou celui de leurs locataires les charges communes auront à supporter seuls les frais et toutes dépenses qui seraient ainsi occasionnés, et notamment les frais de recouvrement des charges de copropriété. »

La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir l'amendement n° 673.

M. Germain Gengenwin. Je défendrai en même temps l'amendement n° 652, qui a le même objet.

M. le président. Je vous en remercie.

M. Germain Gengenwin. Ces amendements visent à instaurer une protection contre les copropriétaires récalcitrants.

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1429.

M. Jean-Louis Dumont. Il est défendu. Il s'agit simplement de responsabiliser les copropriétaires qui, du fait de leur attitude, alourdiraient les frais de gestion de la copropriété.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces trois amendements ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Responsabiliser, certes, mais le problème des copropriétés n'en est pas moins difficile à résoudre. Favoriser l'abus de poursuites ne ferait que compliquer les décisions au sein de la copropriété et irait donc à l'encontre de l'objectif poursuivi. C'est pourquoi la commission a repoussé ces amendements.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable, pour les mêmes raisons. Ces amendements paraissent en outre contraires à certains principes de la loi de lutte contre les exclusions.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 673.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 652.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1429.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, nos 649 et 1046, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 649, présenté par M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance, est ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 par les mots : "dans les quatre mois maximum à compter de la date d'arrêtés des comptes de l'exercice". »

L'amendement n° 1046, présenté par M. Jean-Louis Dumont, est ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 par les mots : "dans les quatre mois maximum de la date d'arrêtés des comptes de l'exercice". »

La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir l'amendement n° 649.

M. Germain Gengenwin. Décidément, monsieur le rapporteur, aucun amendement de bon sens ne trouve grâce à vos yeux si vous ne l'avez vous-même proposé.

Par l'amendement n° 649, nous demandons que les comptes de la copropriété soient présentés à l'assemblée générale annuelle dans les quatre mois à compter de la date où ils ont été arrêtés. Cela va de soi, puisque le projet de loi prévoit, dans son article 30, l'institution d'un plan comptable de la copropriété. Cette mesure, souhaitée par les copropriétaires, favoriserait la transparence dans la présentation des comptes de leur syndicat.

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont pour soutenir l'amendement n° 1046.

M. Jean-Louis Dumont. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements quasi identiques ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 649.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

L'amendement n° 1046 de M. Jean-Louis Dumont tombe.

MM. Carrez, Estrosi et Doligé ont présenté un amendement, n° 805, ainsi rédigé :

« Substituer aux deuxième et dernier alinéas du texte proposé pour l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 les trois alinéas suivants :

« Les copropriétaires versent au syndicat :

« – une avance permanente de trésorerie dont le montant est, nonobstant toutes stipulations contraires du règlement de copropriété, fixé annuellement par l'assemblée générale ;

« – au début de chaque trimestre, soit une provision qui ne peut excéder le quart du budget provisionnel pour l'exercice considéré, soit une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées. »

La parole est à M. Patrick Delnatte, pour soutenir cet amendement.

M. Patrick Delnatte. Il s'agit d'introduire un peu de souplesse dans le texte. La rédaction proposée par le Gouvernement limite les provisions à un versement trimestriel égal au quart du budget voté, et le syndicat des copropriétaires risquerait ainsi de se trouver dans une situation financière difficile en cours d'année.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 805.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. MM. Carrez, Estrosi et Doligé ont présenté un amendement, n° 806, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Art. 14-2. – Les dépenses autres que de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel. L'assemblée générale qui décide ces dépenses en fixe l'échéancier de financement par les copropriétaires. »

La parole est à M. Christian Estrosi.

**M. Christian Estrosi.** Selon la rédaction proposée pour l'article 14-2 par le projet de loi, il y aurait trois catégories de dépenses du syndicat :

La première regroupe les dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, dépenses faisant l'objet du budget annuel, ce qui paraît normal.

La deuxième catégorie regroupe les dépenses pour travaux dont la liste doit être fixée par décret en Conseil d'Etat, dépenses hors budget annuel et exigibles selon les modalités fixées par l'assemblée générale, ce qui semble également très normal.

La troisième catégorie comprend tout le reste, c'est-à-dire les travaux hors liste fixée par décret en Conseil d'Etat. Ils ne figurent pas au budget et on ne sait ni comment ils sont décidés ni comment ils sont payés par les copropriétaires : c'est un vrai problème.

Cet amendement propose de corriger cette erreur du projet de loi, en ne distinguant que les deux catégories de dépenses qui paraissent claires aux yeux de chaque copropriétaire et qui ne réserveront pas de surprise en termes de financement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

**M. Christian Estrosi.** Pourquoi ?

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Les précisions proposées sont de nature réglementaire, monsieur le député ; le Gouvernement y est donc défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 806.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques n°s 650 et 1047.

L'amendement n° 650 est présenté par M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la Démocratie française-Alliance ; l'amendement n° 1047 est présenté par M. Jean-Louis Dumont.

Ces amendements sont ainsi libellés :

« Rédiger ainsi la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Art. 14-3. – Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, le compte des charges et produits de l'exercice, le bilan du syndicat ainsi que les annexes au bilan sont établis conformément au plan comptable fixé par décret. »

La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir l'amendement n° 650.

**M. Germain Gengenwin.** Les documents communiqués aux copropriétaires devraient leur parvenir avec la convocation à l'assemblée générale, afin qu'ils puissent prendre connaissance de l'ensemble des comptes.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1047.

**M. Jean-Louis Dumont.** Il est défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission a repoussé ces amendements, dont elle n'a pas compris le sens : le projet de loi répond déjà à ces préoccupations.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Je veux expliquer à M. Gengenwin et à M. Dumont la position du Gouvernement, qui est défavorable à ces amendements. En effet,

il ne paraît pas opportun de supprimer un compte de trésorerie, avec lequel les copropriétaires sont familiarisés, pour le remplacer par un bilan, qui a une image de complexité et semble difficilement détachable de la gestion des entreprises.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 650 et 1047.

*(Ces amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 214, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du dernier alinéa du texte proposé pour l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, substituer aux mots : "leur engagement juridique" les mots : "acceptation du devis ou, en cas d'absence de devis préalable, dès réception de la facture". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de précision.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Favorable, mais la rédaction méritera d'être affinée dans la suite de l'examen du texte.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 214.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 215, ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa du II de l'article 30, substituer aux mots : "Le troisième tiret du premier", les mots : "Le quatrième". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Amendement rédactionnel.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 215.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Marcovitch et M. Blisko ont présenté un amendement, n° 1062, ainsi libellé :

« Compléter l'article 30 par le paragraphe suivant :

« III. – Le dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Chaque règlement de copropriété publié après promulgation de la présente loi comporte obligatoirement une annexe qui précise la façon dont les quotes-parts des parties communes et les quotes-parts de charges sont calculées. »

La parole est M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Cet amendement tend à favoriser la transparence des comptes de copropriété et d'expliquer, une fois pour toutes, à chacun des copropriétaires comment ces charges sont calculées.

**M. Jacques Myard.** Vaste programme !

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission ne considère pas que ce document relativement technique participe à la transparence.

M. Daniel Marcovitch. Il est établi une fois pour toutes !

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1062.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 1369 corrigé et 1107, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1369 corrigé, présenté par M. Jean-Louis Dumont, est ainsi libellé :

« Compléter l'article 30 par le paragraphe suivant :

« III. - Le cinquième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi modifié :

« 1° Dans la première phrase, les mots : "des provisions spéciales" sont remplacés par les mots : "un fonds de prévoyance pour travaux" et, après les mots : "nécessaires dans les ", le mot "trois" est remplacé par le mot "six".

« 2° Cet alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce fonds de prévoyance est propriété du syndicat. Le vendeur d'un lot ne peut en exiger le remboursement. Toutefois, le cédant pourra demander à l'acquéreur de son lot le paiement de sa participation. »

L'amendement n° 1107, présenté par Mme Jambu, MM. Vaxès, Meï, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparenté, est ainsi rédigé :

« Compléter l'article 30 par le paragraphe suivant :

« Dans le cinquième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, après les mots : "nécessaires dans les", le mot "trois" est remplacé par le mot "six". »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1369 corrigé.

M. Jean-Louis Dumont. Il s'agit d'instituer une provision pour les futurs travaux dans la copropriété, mais aussi de réaffirmer le caractère d'indivisibilité de ce fonds, de telle sorte que les sommes qui sont recueillies année après année puissent servir au moment opportun et que les copropriétaires, lorsqu'ils s'en vont, ne prétendent pas reprendre leur part de la provision. La provision impartageable est à la base même du mouvement coopératif.

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint, pour soutenir l'amendement n° 1107.

Mme Muguette Jacquaint. Cet amendement est inspiré par la volonté de prévenir la dégradation qui touche un nombre important de copropriétés, en incitant les copropriétaires modestes à provisionner sur une plus longue période les réserves nécessaires aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun. Nous proposons donc de porter de trois à six ans la possibilité de prévision des travaux afin de rendre cet étalement financièrement plus simple et plus aisé à assumer.

M. Jean-Louis Dumont. Mais il faut que ces fonds soient impartageables.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 1369 corrigé et 1107 ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Si les copropriétaires qui provisionnent savent qu'ils ne pourront récupérer leurs fonds, on risque de décourager définitivement tout volontarisme. Ces amendements sont contraires à l'objectif poursuivi et mettraient fin à la possibilité offerte par la loi. La commission a considéré qu'il fallait les repousser.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Je souscris à l'analyse du rapporteur. La mesure est d'ores et déjà boudée par les copropriétaires. Si on double la durée, si on la porte de trois à six ans, l'attrait des placements personnels s'en trouvera renforcé. Si ces amendements ne sont pas retirés, le Gouvernement émettra un avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. Monsieur le ministre, il y a deux types de travaux : ceux qui relèvent de l'entretien courant, annuel, et ceux qui concernent le gros œuvre, comme les interventions sur la toiture ou le changement d'un ascenseur. Si les copropriétés se sont dégradées, c'est parce que l'on n'a pas pu intervenir quand c'était nécessaire. C'est pourquoi il est essentiel d'instituer des provisions. Dans l'esprit coopératif qui anime les auteurs de ces amendements, il s'agit de faire en sorte qu'elles puissent s'étaler dans le temps et, surtout, qu'elles soient impartageables : les millièmes d'un copropriétaire et le bâti demeurent après son départ. Si l'on veut lutter efficacement contre la dégradation des copropriétés, notamment dans les endroits où l'accession à la propriété présente, davantage qu'ailleurs, un caractère social, il faut en passer par là. Peut-être, je le conçois, est-il nécessaire d'affiner la démarche, de réfléchir encore un peu. Si nous avons l'assurance que ce sera chose faite pour la prochaine lecture, ne serait-ce qu'au Sénat où nos collègues interviendront dans le même sens, nous serions prêts à retirer ces amendements. Mais je ne suis pas sûr que le Gouvernement puisse aller jusqu'au bout de cette intention.

Des provisions pour grosses réparations existent dans le logement social HLM. Lorsque le locataire qui, chaque mois, intervient dans la constitution de ce fonds en payant son loyer s'en va, il ne repart pas avec son argent. Le parallélisme est peut-être un peu audacieux mais, si l'on veut conserver au bâti toutes ses qualités, si l'on veut même les améliorer, il faut étaler la dépense ou le provisionnement dans le temps.

Quoi qu'il en soit, j'aimerais vous convaincre, monsieur le ministre, qu'il est nécessaire que vous approfondissiez votre démarche et nous proposiez une nouvelle rédaction pour la prochaine lecture.

M. le président. La parole est à M. le ministre délégué à la ville.

M. le ministre délégué à la ville. L'argumentation de M. Dumont est forte, mais j'ai l'impression que sa proposition ne peut résoudre le réel problème qu'il soulève. Peut-être serait-il judicieux de réserver le sujet pour la prochaine lecture.

M. Jean-Louis Dumont. Je vais faire preuve de bonne volonté en retirant mon amendement, mais nous resterons vigilants.

Mme Muguette Jacquaint. Comme M. Dumont, et sous réserve qu'une réflexion ait effectivement lieu avant la deuxième lecture, je retire mon amendement.

M. le président. Les amendements n°s 1369 corrigé et 1107 sont retirés.

L'amendement n° 1201 n'est pas défendu.

Mme Jambu, MM. Vaxès, Mei, Biessy, Billard et les membres du groupe communiste et apparentés ont présenté un amendement, n° 1106, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 30 par le paragraphe suivant :

« Le cinquième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par les mots : "les provisions spéciales sont acquises au syndicat de copropriété et indissociables du lot". »

La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Il s'agit de garantir les réserves pour travaux futurs et de prévoir qu'elles ne peuvent pas faire l'objet de remboursements en cas de cession d'un lot, afin de favoriser la réalisation des travaux et de limiter la dégradation de la copropriété.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission a repoussé cet amendement pour les raisons déjà données tout à l'heure. Je demande à Mme Jacquaint d'avoir, une fois de plus, la sagesse de le retirer.

M. le président. Madame Jacquaint, retirez-vous votre amendement ?

Mme Muguette Jacquaint. Je le retire en souhaitant de même que de nouvelles propositions soient formulées d'ici à la deuxième lecture.

M. le président. Que d'avancées constructives il faudra entre les deux lectures !

M. Jean-Louis Dumont. Soyez assuré de notre vigilance !

M. le président. L'amendement n° 1106 est retiré.

MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1222, ainsi libellé :

« Compléter l'article 30 par le paragraphe suivant :

« III. – Le sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« – d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées exclusivement et sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. La défaillance du syndic est sanctionnée par la nullité de plein droit de son mandat. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables. »

Sur cet amendement, M. Rimbart, *rapporteur*, a présenté un sous-amendement, n° 1466, ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase du dernier alinéa de l'amendement n° 1222, substituer aux mots : "des voix de tous les copropriétaires" les mots : "mentionnée à l'article 25". »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand, pour soutenir l'amendement n° 1222.

M. Jean-Michel Marchand. Cet amendement a pour objet d'améliorer la transparence de gestion dans les copropriétés et associations foncières. Dans le prolongement du plan comptable inscrit dans ce projet, le seul moyen efficace d'éviter les abus financiers de certains syndicats serait d'ouvrir un compte bancaire séparé par copropriété.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission a accepté l'amendement de M. Marchand, à la condition que le sous-amendement n° 1466 qu'elle a présenté soit adopté. Il permet en effet d'éviter des confusions et des risques de contentieux dans les copropriétés, ce qui est bien l'objectif de toute cette partie de la loi.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement est également favorable à l'adoption de l'amendement, sous réserve de l'adoption du sous-amendement.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 1466.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1222, modifié par le sous-amendement n° 1466.

*(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)*

M. le président. Je mets aux voix l'article 30, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 30, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 30

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, nos 1225, 216 et 1376, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1225, présenté par MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère, est ainsi libellé :

« Après l'article 30, insérer l'article suivant :

« Après le sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – d'ouvrir un carnet d'entretien de l'immeuble et d'en assurer une mise à jour permanente ». »

L'amendement n° 216, présenté par M. Rimbart, *rapporteur*, M. Marchand et M. Marcovitch, est ainsi rédigé :

« Après l'article 30, insérer l'article suivant :

« Dans les quatre ans suivant la promulgation de la présente loi, toutes les copropriétés devront être munies d'un carnet d'entretien dûment rempli sous la responsabilité du syndic de copropriété, qui en assurera la mise à jour permanente. Un ou plusieurs modèles de carnet d'entretien seront définis par décret ». »

L'amendement n° 1376, présenté par M. Blisko, n'est pas défendu.

La parole est à M. Jean-Michel Marchand, pour soutenir l'amendement n° 1225.

M. Jean-Michel Marchand. Dans le même esprit de transparence, nous proposons de rendre obligatoire l'ouverture d'un carnet d'entretien de l'immeuble, dont la mise à jour serait permanente. Cela permettrait à chacune des personnes concernées de suivre au jour le jour les travaux effectués dans l'immeuble.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 216.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. L'amendement que M. Marchand vient de défendre a été repris par la commission. M. Marchand est, avec M. Marcovitch, également signataire de ce nouvel amendement et je lui propose de retirer le sien.

M. Jean-Michel Marchand. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 1225 est retiré. Je mets aux voix l'amendement n° 216.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Marchand, Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1223, ainsi libellé :

« Après l'article 30, insérer l'article suivant :

« L'article 19-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« Art. 19-1. - Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2103 du code civil. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Cet amendement se justifie par son texte même.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. Accroître les privilèges de créance des copropriétés ne serait pas opportun. Il ne faut pas déséquilibrer un texte qui, je le souligne, marque une forte avancée en faveur des copropriétés. La commission avait d'ailleurs demandé à M. Marchand de retirer cet amendement, compte tenu de ces considérations.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. On peut comprendre le souci exprimé par les auteurs de l'amendement. Toutefois, techniquement, le fondement du privilège est la conservation du gage des créanciers. Par ailleurs, le caractère « occulte » du privilège, c'est-à-dire ne faisant pas l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques, est également un frein à toute extension en ce sens. Pour ces raisons, le Gouvernement est défavorable à l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Michel Bouvard.

M. Michel Bouvard. Je comprend bien les motivations de cet amendement, comme d'ailleurs de plusieurs autres qui visent à apporter plus de sécurité et d'efficacité dans le fonctionnement des copropriétés. Mais veillons à ne pas rendre le système trop complexe, surtout pour les petites copropriétés qui peuvent parfaitement se dispenser d'un syndic professionnel. Et elles sont nombreuses en France. Je ne voudrais donc pas qu'en introduisant une complexité de plus en plus grande, nous décourageons les syndics bénévoles, au risque de faire basculer tout un pan de la copropriété dans le régime professionnel, fatalement plus coûteux.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1223.

(L'amendement n'est pas adopté.)

#### Article 31

M. le président. « Art. 31. - La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

« I. - Après l'article 19-1, il est ajouté un article ainsi rédigé :

« Art. 19-2. - A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore

échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de quinze jours.

« Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

« Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance. »

« II. - L'article 28 est ainsi rédigé :

« Art. 28. - I. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

« a) Le propriétaire du ou des lots composant exclusivement un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces lots, ce ou ces bâtiments, selon le cas, soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

« b) Les propriétaires dont les lots composent un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

« II. - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

« Par dérogation aux dispositions de l'article 26 b, l'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

« Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipement communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

« Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat dans le cas du a ci-dessus, ou de chacun des syndicats dans le cas du b ci-dessus.

« La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial. »

« III. - Le deuxième alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :

« Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du

syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux *a* et *b* de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. »

« IV. – La dernière phrase du dernier alinéa de l'article 29-1 est complétée par les mots : « à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office. »

« V. – L'article 29-4 est ainsi rédigé :

« Art. 29-4. – Sur pré-rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de la division en application des paragraphes I et II de l'article 28, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé charge celui-ci de prendre les mesures nécessaires au retrait d'un ou de plusieurs bâtiments de la copropriété initiale pour constituer une propriété ou copropriété séparée. A cet fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs des assemblées prévus à l'article 28.

« Pour chaque syndicat des copropriétaires né de la scission, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé charge l'administrateur provisoire de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic. »

« VI. – Après l'article 29-4, il est inséré un article 29-5 ainsi rédigé :

« Art. 29-5. – L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que les pré-rapports et rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance du procureur de la République et des copropriétaires selon les formalités fixées par un décret en Conseil d'Etat. Le procureur de la République transmet copie de ladite nomination au préfet et au maire de la commune dans laquelle sont situés les immeubles ou ensembles immobiliers concernés et il leur transmet, à leur demande, copie desdits rapports et pré-rapports. »

« VII. – L'article 29-4, dans sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, devient l'article 29-6. »

M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 217, ainsi rédigé :

« A la fin du deuxième alinéa du I de l'article 31, substituer au nombre : "quinze" le nombre : "trente". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Cet amendement apporte un assouplissement à la loi.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 217.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Marcovitch et M. Pajon ont présenté un amendement, n° 1368, ainsi rédigé :

« Compléter le I de l'article 31 par l'alinéa suivant ;

« Une mesure de recouvrement direct des charges locatives auprès du locataire d'un bailleur défaillant, dans un délai d'un mois après commandement de

payer resté infructueux, pourra être déléguée par le président du TGI à l'administrateur provisoire dans le cadre de ses missions de redressement de copropriétés dégradées prévues à l'article 29-1. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Il s'agit d'aider au recouvrement des charges. Souvent, les locataires sont eux-mêmes victimes de propriétaires ou de bailleurs en difficulté. Cet amendement prévoit la possibilité de récupérer directement auprès du locataire les dettes dues à la copropriété.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, rapporteur. La commission considère que cet amendement est satisfait par la rédaction de l'article 31.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Cet amendement est en effet satisfait par le paragraphe I de l'article 31.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Je fais confiance à M. le secrétaire d'Etat. Toutefois, après avoir lu et relu l'article 31 dans tous les sens, je n'ai noté nulle part qu'il était possible de récupérer directement le montant des charges auprès du locataire. Or, c'est cette notion que nous voulions précisément introduire. Je retire donc cet amendement, mais j'aurais bien aimé obtenir plus d'éclaircissements.

M. le président. L'amendement n° 1368 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 218 et 1226.

L'amendement n° 218 est présenté par M. Rimbart, rapporteur, et M. Marchand ; l'amendement n° 1226 est présenté par MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère.

Ces amendements sont ainsi libellés :

« Après le I de l'article 31 insérer le paragraphe suivant :

« La première phrase du premier alinéa de l'article 20 est ainsi rédigée :

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donnée par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, rapporteur. Il s'agit de garantir que le lot vendu est purgé des dettes du vendeur.

M. le président. La parole est à M. Jean-Michel Marchand, pour soutenir l'amendement n° 1226.

M. Jean-Michel Marchand. Je n'ai rien à ajouter au propos du rapporteur.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le secrétaire d'Etat au logement. Le Gouvernement est favorable à l'amendement de M. Marchand devenu l'amendement de la commission.

M. Jean-Michel Marchand. Merci, monsieur le secrétaire d'Etat.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n<sup>os</sup> 218 et 1226.

*(Ces amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n<sup>o</sup> 1224, ainsi libellé :

« Après le I de l'article 31, insérer le paragraphe suivant :

« I *bis*. – 1. La première phrase du sixième alinéa de l'article 21 est ainsi rédigée :

« Le syndic, son conjoint ou la personne liée au syndic par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ainsi que ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. »

« 2. Le quatrième alinéa de l'article 22 est ainsi rédigé :

« Le syndic, son conjoint ou la personne liée au syndic par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

**M. Jean-Michel Marchand.** Deux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis interdisent au syndic ou à son conjoint l'une, d'être membre du conseil syndical, l'autre, de recevoir un mandat pour représenter un copropriétaire. Nous considérons que les mêmes interdictions doivent s'appliquer aux signataires d'un PACS.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Les articles 21 et 22 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis interdisant non seulement au syndic mais également à son conjoint, ses ascendants et descendants et à ses préposés d'être membres du conseil syndical et de présider l'assemblée générale des copropriétaires ou de recevoir mandat pour représenter une copropriété. Ces incompatibilités ont été édictées en considération de la présomption d'interposition de personnes, résultant de l'existence de relations familiales ou de subordination salariale.

Mais rien de tel ne peut être retenu pour les partenaires d'un pacte civil de solidarité. Je ne vois donc pas pourquoi vous souhaitez introduire ici une discrimination à l'égard des signataires d'un PACS. Si vous souhaitez éviter toute confusion d'intérêt, il faudrait aussi prévoir la même incompatibilité pour les concubins, spécialement concernés dans la loi relative au pacte civil de solidarité, et plus généralement à tout signataire d'un contrat emportant une communauté d'intérêt, par exemple, dans le cadre d'une indivision ou d'une SARL. Bien sûr, la liste n'est pas exhaustive, et c'est pour ces raisons, monsieur le député, que le Gouvernement est défavorable à l'amendement.

**M. Michel Bouvard.** Le Gouvernement est sage !

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

**M. Jean-Michel Marchand.** J'admets les limites de la rédaction de cet amendement, monsieur le ministre. Mais le fait que la liste ne soit pas exhaustive me préoccupe. Ne pourrait-on, à l'occasion des navettes, essayer de trou-

ver une rédaction qui permette d'envisager l'ensemble des cas ? Si vous vous engagez en ce sens, j'accepterai de retirer cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre délégué à la ville.** Monsieur Marchand, je suis d'accord pour qu'on essaie de voir ce qui peut être fait. Mais je ne peux rien vous garantir à ce stade du débat. Dans cet esprit, je vous propose néanmoins de retirer votre amendement.

**M. le président.** Retirez-vous votre amendement, monsieur Marchand ?

**M. Jean-Michel Marchand.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 1224 est retiré.

Je suis saisi de deux amendements, n<sup>os</sup> 1228 et 1377, qui auraient pu être soumis à une discussion commune.

L'amendement n<sup>o</sup> 1377 n'est pas défendu.

L'amendement n<sup>o</sup> 1228, présenté par MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère, est ainsi libellé :

« Après le I de l'article 31, insérer le paragraphe suivant :

« I *quinquies*. – La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 22 est ainsi rédigée :

« Toutefois, lorsqu'un propriétaire possède une quote-part dans les parties communes supérieure au tiers, le nombre de voix dont il dispose est ramené au tiers des voix. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

**M. Jean-Michel Marchand.** Il s'agit d'empêcher les copropriétaires « gros porteurs » de faire la loi dans une copropriété.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n<sup>o</sup> 1228 ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Cet amendement sympathique pose toutefois des problèmes d'application très lourds. Ainsi, si une société HLM vend un appartement dans un ensemble de cent lots identiques, elle possèdera 99 % des parts, et l'acquéreur 1 %. Or, avec cet amendement, la SA d'HLM détiendra un tiers des voix, contre deux tiers pour l'autre copropriétaire. Cela semble difficilement acceptable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

**M. Jean-Michel Marchand.** Vous me l'accorderez, monsieur le rapporteur, votre exemple est un peu caricatural. Il est toutefois intéressant. En effet, un office HLM, qui vend un logement parmi cent autres restant en location, prend en quelque sorte le propriétaire en otage. C'est exactement ce qui s'est passé lorsque des opérations d'accession à la propriété ont été disséminées dans un ensemble immobilier. Les propriétaires se sont retrouvés sans pouvoir ni possibilité d'influer sur les décisions concernant le bien qu'ils avaient acquis.

Mon amendement permettrait précisément d'éviter de telles situations. L'accession à la propriété, c'est bien s'il s'agit de vendre des ensembles, des cages d'escalier, des appartements regroupés. En revanche, les ventes disséminées sur de nombreux immeubles sont dangereuses pour ceux qui achètent leur logement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1228.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1227, ainsi libellé :

« Après le I de l'article 31, insérer le paragraphe suivant :

« I *quater*. – L'article 22 est complété par des alinéas ainsi rédigés :

« Dès lors qu'une résolution concerne :

« – l'engagement d'une procédure à l'égard d'un copropriétaire ;

« – une autorisation de travaux sur partie privative ;

« – la ratification d'actes de gestion ou de mandat qui ont été confiés par l'assemblée générale à un propriétaire ;

« les voix dont dispose ce copropriétaire – y compris celles de ses mandants – sont décomptées. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. L'argumentation procède du même esprit que pour l'amendement précédent.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Même avis que précédemment.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Même avis également.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1227.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 1003 n'est pas défendu.

M. Rimbart, *rapporteur*, MM. Cacheux, Marcovitch et Mme Jambu ont présenté un amendement, n° 219 rectifié, ainsi rédigé :

« Après le I de l'article 31, insérer le paragraphe suivant :

« Le e de l'article 25 est complété par les mots : „, à l'exception des travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 26 et suivants du code de la santé publique, ou par un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qui relèvent de la majorité de l'article 24". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Cet amendement vise à favoriser la réalisation des travaux les plus urgents.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 219 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, nos 220 et 1381, qui auraient pu être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1381 n'est pas défendu.

L'amendement n° 220, présenté par M. Rimbart, rapporteur, et M. Marchand est ainsi libellé :

« Après le I de l'article 31, insérer le paragraphe suivant :

« Avant le dernier alinéa de l'article 25, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Il s'agit d'imposer l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Je veux préciser qu'il s'agit aussi d'assouplir les règles de majorité pour l'installation de ces compteurs.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. C'est une disposition très intéressante et le Gouvernement y est favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 220.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. M. Marcovitch et M. Pajon ont présenté un amendement, n° 1056, ainsi rédigé :

« Après le II de l'article 31, insérer le paragraphe suivant :

« II *bis* – Le premier alinéa de l'article 29 est complété par la phrase suivante : "La requête devra comporter une description détaillée de la situation de la copropriété, une présentation des problèmes et toutes les informations permettant au juge de définir de façon détaillée la mission qu'il confère à l'administrateur et sa durée." »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Il s'agit de permettre au juge de définir clairement la mission qui sera confiée à l'administrateur judiciaire. On sait qu'il peut y avoir des écarts. Nous souhaitons donc que la requête comporte une description détaillée de la mission qui lui sera confiée.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission n'a pas examiné cet amendement. A titre personnel, je considère qu'il n'apporte pas vraiment de précisions, mais j'y suis malgré tout favorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. J'ai le sentiment qu'une telle proposition ne ferait qu'accroître le formalisme procédural. La description de la situation de la copropriété est déjà une obligation procédurale de droit commun. Toute requête doit en effet être motivée. Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

M. Michel Bouvard et M. Francis Delattre. Le Gouvernement est sage !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1056.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, nos 1229 et 1380, qui auraient pu être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1380 n'est pas défendu.

L'amendement n° 1229, présenté par MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère, est ainsi libellé :

« Après le II de l'article 31, insérer le paragraphe suivant :

« II *bis* – Le premier alinéa de l'article 29-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette nomination ne peut intervenir que lorsqu'un audit financier et social de la copropriété aura été fait dans les conditions et selon les modalités définies par décret. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Cet amendement a pour but d'empêcher qu'il puisse y avoir classement judiciaire d'un immeuble ou groupe d'immeubles comme « copropriété en difficulté » sans audit préalable – audit des comptes, des impayés, des charges, des situations sociales.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission a rejeté cet amendement, considérant que l'audit n'est pas une notion juridique précise. L'objectif est de permettre d'intervenir au plus vite lorsque les copropriétés sont dégradées. Or la mesure proposée risquerait de ralentir ce processus.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1229.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 1399 n'est pas défendu.

MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1233, ainsi libellé :

« Après le IV de l'article 31, insérer le paragraphe suivant :

« IV *quinquies*. – L'article 29-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il est créé une commission de conciliation siégeant auprès du tribunal de grande instance, dont la composition et l'organisation seront fixés par décret. Si les difficultés rencontrées par la collectivité sont associées à des litiges entre copropriétaires ou syndicats et syndic, l'une des parties pourra saisir cette commission qui mettra en place une procédure de conciliation, dans le but d'éviter le recours à la procédure judiciaire. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Cet amendement vise à mettre en place une procédure de conciliation, afin d'éviter le recours à la procédure judiciaire.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. La commission a repoussé cet amendement, considérant qu'il existe déjà des commissions de conciliation. Il s'agit de les renforcer et non pas de les soumettre à la concurrence.

M. Michel Bouvard. Bien sûr !

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Même position que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1233.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 1230 et 1068, qui auraient pu être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1068 n'est pas défendu.

L'amendement n° 1230, présenté par MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère, est ainsi libellé :

« Après le IV de l'article 31, insérer le paragraphe suivant :

« IV *bis* – Le dernier alinéa de l'article 29-2 est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Dans les mêmes conditions et à la demande de l'administrateur provisoire, le président du tribunal de grande instance peut ordonner la suspension définitive – partielle ou totale – de toute dette du syndicat vis-à-vis d'un fournisseur. Il peut aussi ordonner l'apurement progressif des dettes selon un plan soumis par l'administrateur provisoire. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. La loi ne prévoit aucune possibilité d'abandon de créance pour les copropriétés en difficulté, alors que celle-ci existe pour les entreprises et les particuliers. S'agissant de ces derniers, cette possibilité a même été renforcée par la loi contre les exclusions. Cet amendement ouvre à l'administrateur judiciaire la faculté de saisir le juge pour obtenir un abandon, partiel ou total, de certaines créances. Bien entendu, cela n'implique pas que cet abandon soit total et automatique. Il sera simplement possible, sous contrôle judiciaire.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. La copropriété ne peut justifier du régime de la liquidation judiciaire. Il faudrait introduire la notion de faillite personnelle. C'est là un autre sujet.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1230.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1231, ainsi libellé :

« Après le IV de l'article 31, insérer le paragraphe suivant :

« IV *ter*. – Après l'article 29-2, il est inséré un article 29-2-1 ainsi rédigé :

« Art. 29-2-1. – Il est créé un fonds de garantie pour le redressement des copropriétés en difficulté, alimenté par un pourcentage des charges annuelles de la copropriété ou des honoraires du syndic. Le financement et la gestion de ce fonds sont fixés par décret. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Il s'agit de créer un fonds de garantie pour le redressement des copropriétés en difficulté. Cet amendement rejoint l'idée d'approvisionnement déjà défendue tout à l'heure.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Défavorable. Le FSL existe déjà et il ne faudrait pas ôter toute responsabilité aux copropriétaires. Le dispositif a semblé suffisant à la commission, qui a repoussé cet amendement et d'autres relevant du même esprit.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Il ne me paraît pas souhaitable de créer un fonds de garantie spécifique au redressement des copropriétés en difficulté. L'analyse des situations des copropriétés fait apparaître une très grande diversité : copropriétaires occupants impécunieux, mais aussi copropriétaires de mauvaise foi, qu'ils soient occupants ou le plus souvent bailleurs. Les mesures arrêtées lors du conseil interministériel des villes du 14 décembre permettent d'apporter des solutions de « solvabilisation » satisfaisantes aux syndicats de copropriétaires et aux copropriétaires de bonne foi, par des subventions, des avances remboursables et des prêts bonifiés. Une mesure générale ne serait pas raisonnable. Avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1231.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. MM. Marchand et Aschieri, Mme Aubert, MM. Cochet, Hascoët et Mamère ont présenté un amendement, n° 1232, ainsi libellé :

« Après le IV de l'article 31, insérer le paragraphe suivant :

« IV *quater*. – Après l'article 29-2-1, il est inséré un article 29-2-2 ainsi rédigé :

« Art. 29-2-2. – Les honoraires de l'administrateur provisoire et ses débours sont pris en charge par le Fonds de garantie pour le redressement des copropriétés en difficulté. »

La parole est à M. Jean-Michel Marchand.

M. Jean-Michel Marchand. Amendement de conséquences du précédent.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Même avis que précédemment.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Même position égale.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1232.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

M. le président. M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 221, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa du V de l'article 31 par la phrase suivante : "Sur le rapport de l'administrateur provisoire, il prononce le retrait et la constitution d'une propriété ou d'une copropriété séparée". »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Amendement de précision.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à la ville. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 221.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. Je suis saisi de cinq amendements, n°s 1045, 651, deuxième rectification, 1278, 1277 et 655 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1045, présenté par M. Caresche et M. Dumont, est ainsi libellé :

« I. – Compléter l'article 31 par le paragraphe suivant :

« VIII. – L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi modifié :

« a) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Le règlement de copropriété doit prévoir expressément cette modalité de gestion, et décrire son fonctionnement. »

« b) Après l'article 14 est inséré un article 14 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 14 bis. – Dans le syndicat coopératif, la constitution du conseil syndical est obligatoire. Le syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent et il est choisi parmi eux. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du syndicat est obligatoire. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat. »

« c) L'article 25 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« m) L'adoption ou l'abandon du mode de gestion du syndicat coopératif tel que défini à l'article 14-1. »

Sur cet amendement, M. Rimbart, rapporteur, a présenté un sous-amendement, n° 1467, ainsi rédigé :

« I. – Supprimer les cinq premiers alinéas de l'amendement n° 1045.

« II. – En conséquence, dans l'avant-dernier alinéa (c) de cet amendement, après les mots : "L'article 25", insérer les mots : "de la loi du 10 juillet 1965 précitée". »

L'amendement n° 651, deuxième rectification, présenté par M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union de la démocratie française-Alliance est ainsi libellé :

« Compléter l'article 31 par le paragraphe suivant :

« Après l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. 14-4. – Dans le syndicat coopératif, la constitution du conseil syndical est obligatoire. Le syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent et il est choisi parmi eux. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

« Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du syndicat est obligatoire. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat. »

L'amendement n° 1278, présenté par M. Jean-Louis Dumont, est ainsi libellé :

« Compléter l'article 31 par le paragraphe suivant :

« VIII *ter.* – Après l'article 14, il est inséré un article 14-1 ainsi rédigé :

« Art. 14-1. – Dans le syndicat coopératif la constitution du conseil syndical est obligatoire. Le syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constitue et il est choisi parmi eux. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

« Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du syndicat est obligatoire. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat. »

L'amendement n° 1277, présenté par M. Jean-Louis Dumont, est ainsi libellé :

« Compléter l'article 31 par le paragraphe suivant :

« VIII *bis.* – Le deuxième alinéa de l'article 14 est ainsi rédigé :

« Le règlement de copropriété doit prévoir explicitement cette modalité de gestion, et décrire son fonctionnement ».

L'amendement n° 655, présenté par M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance, est ainsi libellé :

« Compléter l'article 31 par le paragraphe suivant :

« X. – L'article 25 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

« m) L'adoption ou l'abandon du mode de gestion du syndicat coopératif tel que défini à l'article 14-1 ».

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1045.

**M. Jean-Louis Dumont.** Monsieur le ministre, M. Caresche et moi-même poursuivons un double objectif : dénoncer une inégalité de traitement, contraire à la volonté du législateur et résultant d'un décret pris par votre administration, entre les syndicats professionnels ou bénévoles et le syndicat coopératif ; rétablir l'égalité au profit de ce dernier. J'espère que nous saurons vous convaincre que le syndicat coopératif constitue un élément déterminant pour la bonne gestion des copropriétés et qu'une bonne gestion permet d'éviter la dégradation du bâtiment et d'obtenir une meilleure solidarité de l'ensemble des copropriétaires.

**M. le président.** La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir l'amendement n° 651, deuxième rectification.

**M. Germain Gengenwin.** M. Dumont a développé l'ensemble des arguments que nous aurions avancés pour défendre l'amendement n° 651.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1278.

**M. Jean-Louis Dumont.** Il est défendu. Je ne reviens pas sur toutes les qualités que présente une gestion coopérative, et donc collective, en matière de responsabilisation de chacun au travers du groupe.

**M. le président.** Présentez-vous également l'amendement n° 1277 ?

**M. Jean-Louis Dumont.** Il est défendu avec détermination.

**M. le président.** L'amendement n° 655 est-il également défendu ?

**M. Germain Gengenwin.** Oui, avec les mêmes arguments.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour présenter le sous-amendement n° 1467 et donner l'avis de la commission sur les cinq amendements.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** La commission a accepté l'amendement n° 1045 sous réserve du vote du sous-amendement. Elle considère que les autres amendements seront ainsi satisfaits et propose donc leur rejet.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Le Gouvernement reconnaît l'intérêt de ces propositions.

**M. Jean-Louis Dumont.** Quand ça commence bien, ça finit toujours mal !

**M. le ministre délégué à la ville.** Elles s'inscrivent néanmoins beaucoup plus dans la logique de la loi de 1965 que dans celle du texte que nous discutons. Celui-ci a pour ambition de proposer des mesures de nature à éviter la dégradation des copropriétés sans aborder les questions étrangères à ces difficultés. C'est pour s'en tenir à cette logique que le Gouvernement souhaite le retrait de ces amendements. Faute de quoi, je donnerais un avis défavorable.

**M. le président.** La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Favoriser la gestion par les copropriétaires de leur propre bien est sans doute l'une des premières mesures qui pourraient faciliter l'entretien des lieux et éviter la dégradation accélérée que l'on constate dans les copropriétés mal entretenues, mal gérées par des professionnels.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 1467.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1045, modifié par le sous-amendement n° 1467.

*(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)*

**M. le président.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Les amendements n°s 651 deuxième rectification, 1278, 1277 et 655 tombent.

Je suis saisi de trois amendements identiques, n°s 653, 1063 et 1279.

L'amendement n° 653 est présenté par M. Daubresse et les membres du groupe de l'Union pour la démocratie française-Alliance ; l'amendement n° 1063 est présenté par M. Caresche et M. Dumont ; l'amendement n° 1279 est présenté par M. Jean-Louis Dumont.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Compléter l'article 31 par le paragraphe suivant :

« IX. – L'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est complété par six alinéas ainsi rédigés :

« Les unions de syndicats de copropriétaires visées au premier alinéa sont des groupements dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'équipements communs à plusieurs syndicats, ainsi que la satisfaction d'intérêts communs auxdits syndicats. Elles peuvent recevoir l'adhésion de sociétés immobilières et de tous copropriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

« Les unions de syndicats visées aux alinéas 1 et 2 peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet. Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions du présent article.

« L'adhésion à une union de l'alinéa 1 est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité fixée par l'article 26 de la présente loi. Toutefois, lorsqu'une union est créée en conséquence de l'application de l'article 28, la décision est prise à la majorité de l'article 24.

« L'adhésion ou la démission à une union de l'alinéa 2 est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité fixée par l'article 24 de la présente loi.

« L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndicats des syndicats, les représentants légaux des sociétés ou ceux des copropriétaires qui ont adhéré à l'union. Dans les unions de l'alinéa 1, il est institué un conseil de gestion chargé d'assister le président de l'union et de contrôler sa gestion. Ce conseil de gestion est composé du président du conseil syndical de chaque syndicat ou de son représentant.

« L'exécution des décisions de l'assemblée générale est confiée au président de l'union. »

Ces amendements sont-ils défendus ?

**M. Germain Gengenwin.** L'amendement n° 653 ne l'est pas.

**M. Jean-Louis Dumont.** Les amendements n°s 1063 et 1279 le sont.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Ces amendements relèvent du domaine réglementaire. Avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

**M. Jean-Louis Dumont.** Toutes sortes de problèmes se posent, notamment juridiques, qu'ils soient du domaine réglementaire ou législatif. Lorsque nous les soulevons, on nous répond en général que tel ministère – que je ne citerai pas ici puisqu'il n'est pas représenté – y réfléchit.

**M. Michel Bouvard.** Des noms !

**M. Jean-Louis Dumont.** Cela se passerait du côté de la place Vendôme, si vous voyez ce que je veux dire.

**M. Daniel Marcovitch.** Chez Cartier ! (*Sourires.*)

**M. Jean-Louis Dumont.** Depuis vingt ans, on nous dit de ne pas nous inquiéter, que l'on porte grand intérêt à la gestion coopérative, aux syndicats de coopérateurs, et que l'on poursuit la réflexion.

**M. Germain Gengenwin.** Elle doit être approfondie si elle dure depuis vingt ans ! (*Sourires.*)

**M. Jean-Louis Dumont.** Je ne vous le fais pas dire. Mais elle n'avance pas.

Monsieur le ministre, nous tenons là l'occasion unique de toiletter les textes, de faire un peu de prospective et, surtout, de responsabiliser collectivement les propriétaires.

Un collègue est intervenu à propos des ventes de logements HLM, qui connaissent un regain d'intérêt depuis quelques années. Il faut aussi ouvrir des perspectives aux organismes HLM quant à la vente des logements, quant à leur gestion de syndic. On connaît la complexité du métier et les difficultés, surtout sociales et économiques, rencontrées par les accédants à la propriété. Il faut donc beaucoup de rigueur et de souplesse à la fois. Il faut une capacité d'intervention. Je reste profondément persuadé, vous n'en serez pas étonné, que, dans l'esprit de la coopération, de l'économie sociale, cette proposition peut être fort intéressante.

Je comprends les réticences exprimés ici ou là. Nous n'en sommes qu'à la première lecture. Nous reviendrons à l'assaut de votre citadelle, monsieur le ministre, et j'espère que nous finirons par vous convaincre.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 1063 et 1279.

(*Ces amendements sont adoptés.*)

**M. le président.** M. Caresche et M. Dumont ont présenté un amendement, n° 1044, ainsi libellé :

« I. – Compléter l'article 31 par le paragraphe suivant :

« La loi du 10 juillet 1965 précitée est complétée par un article 49 ainsi rédigé :

« Art. 49. – L'harmonisation des règlements de copropriété existants avec les lois du 31 décembre 1985, du 21 juillet 1994 et du... 2000, pourra être décidée par l'assemblée générale du syndicat à la majorité de l'article 24. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe. »

« II. – La perte de recettes est compensée par une augmentation à due concurrence du droit de la consommation à l'article 575 du code général des impôts. »

Sur cet amendement, M. Rimbart, rapporteur, a présenté un sous-amendement, n° 1469, ainsi rédigé :

« Au début du deuxième alinéa de l'amendement n° 1044, substituer aux mots : "L'harmonisation", les mots : "La mise en conformité". »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 1044.

**M. Jean-Louis Dumont.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur pour présenter le sous-amendement n° 1469 et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 1044.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** C'est un amendement intéressant et je peux vous dire qu'il a été adopté par la commission, si tant est que son avis ait encore de l'importance. En conséquence, je demande au Gouvernement de bien vouloir lever le gage. En tout état de cause, le sous-amendement et l'amendement sont ardemment défendus par la commission.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement et le sous-amendement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Je tiens à réaffirmer tout l'intérêt que porte le Gouvernement aux analyses de la commission et de son rapporteur.

**M. Francis Delattre.** Ça commence encore mal !

**M. le ministre délégué à la ville.** La mise en conformité des règlements de copropriété présente un réel intérêt. Cependant,...

**M. Francis Delattre.** Néanmoins !

**M. le ministre délégué à la ville.** ... le Gouvernement ne peut, en l'état, accepter un amendement qui contient un dispositif de nature fiscale. En revanche, je m'engage à proposer, avant la fin du débat parlementaire, un texte répondant à la préoccupation qui vient d'être exprimée.

**M. Jean-Louis Dumont.** Je retire l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 1044 est retiré.

En conséquence, le sous-amendement n° 1469 n'a plus d'objet.

Je mets aux voix l'article 31, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 31, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 31

**M. le président.** M. Jean-Louis Dumont a présenté un amendement, n° 1431, ainsi rédigé :

« Après l'article 31, insérer l'article suivant :

« Dans le deuxième alinéa (1°) de l'article L. 331-7 du code de la consommation, après les mots : "les organismes de sécurité sociale", sont insérés les mots : "ou envers un syndicat de copropriétaires". »

La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

**M. Jean-Louis Dumont.** Cet amendement est défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Il affaiblit le régime de surendettement en créant une brèche dans les dettes prioritaires, ce qui me semble dangereux.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur cette brèche ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Même position que la commission. Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1431.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Article 32

**M. le président.** « Art. 32. – I. – Le cinquième tiret du quatrième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante : « Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, ils peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement. »

« II. – Le deuxième tiret du troisième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et le deuxième alinéa de l'article L. 422-3 du même code sont complétés par la phrase suivante : « Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, elles peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement. »

« III. – Le premier alinéa de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, confier à une commission qu'il constitue à cet effet le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot. »

« IV. – Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 615-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "dans un délai de deux ans" sont remplacés par les mots : "dans un délai de cinq ans". »

**M. Patrick Rimbart, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 224, ainsi rédigé :

« Au début du I de l'article 32, substituer aux mots : "Le cinquième tiret du quatrième", les mots : "le douzième". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Amendement rédactionnel.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 224.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Morisset a présenté un amendement, n° 656, ainsi rédigé :

« A la fin du I de l'article 32, substituer aux mots : "en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement", les mots : "pour les louer, pour une période au moins égale à la période d'amortissement du bien acquis". »

La parole est à M. Germain Gengenwin, pour soutenir cet amendement.

**M. Germain Gengenwin.** Défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 656.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement, n° 223, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du II de l'article 32 :

« II. – Le huitième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et le huitième alinéa de l'article L. 422-3 du même code...  
(*Le reste sans changement.*) »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Amendement rédactionnel.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 223.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** MM. Marcovitch, Blisko et Le Guen ont présenté un amendement, n° 1064, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le III de l'article 32 :

« III. – Le premier alinéa de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires, d'associations de riverains, confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété ou constitué en association syndicale de propriétaires ou en lotissement, ou un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch.

**M. Daniel Marcovitch.** Les associations d'habitants ou de riverains doivent pouvoir demander au préfet la mise à l'étude de plans de sauvegarde. Il faut que ceux-ci s'appliquent non seulement aux immeubles et ensembles immobiliers mixtes lorsqu'ils sont soumis au régime de la copropriété, mais aussi lorsqu'ils sont constitués en association syndicale de propriétaires ou en lotissement.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Favorable sous réserve du retrait de l'extension du champ de la mesure aux immeubles constitués en association syndicale ou en lotissement.

**M. le président.** Monsieur Marcovitch, reprenez-vous à votre compte cette rectification ?

**M. Daniel Marcovitch.** Tout à fait, monsieur le président.

**M. le président.** Vous supprimez donc le membre de phrase : « ou constitué en association syndicale de propriétaires ou en lotissement ».

Je mets aux voix l'amendement n° 1064, tel qu'il vient d'être rectifié.

(*L'amendement, ainsi rectifié, est adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 32, modifié par les amendements adoptés.

(*L'article 32, ainsi modifié, est adopté.*)

### Article 33

**M. le président.** « Art. 33. – Le quatrième et le cinquième alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Le fonds de solidarité est également destiné à accorder des aides à des personnes propriétaires occupantes au sens du second alinéa de l'article L. 615-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui remplissent les conditions de l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi et se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives, si le logement dont ils ont la propriété ou la jouissance est situé dans un groupe d'immeubles bâtis ou un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Le fonds de solidarité logement peut, en outre, accorder des aides à ces mêmes propriétaires occupants qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition de leur logement. »

**M. Rimbart, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 225, ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa de l'article 33, substituer aux mots : "Le quatrième et le cinquième", les mots : "Les quatrième à septième". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Rédactionnel.

**M. le président.** Avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 225.

(*L'amendement est adopté.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 33, modifié par l'amendement n° 225.

(*L'article 33, ainsi modifié, est adopté.*)

### Article 34

**M. le président.** « Art. 34. – L'article 749 A du code général des impôts est ainsi modifié :

« Art. 749 A. – Sont exonérés du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière prévus à l'article 746 les partages d'immeubles bâtis, de groupe d'immeubles bâtis ou d'ensembles immobiliers soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et la redistribution des parties communes qui leur est consécutive. »

Je mets aux voix l'article 34.

(*L'article 34 est adopté.*)

### Après l'article 34

**M. le président.** L'amendement n° 1066 n'est pas défendu.

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 1131, ainsi libellé :

« Après l'article 34, insérer l'article suivant :

« Art. 34 ter. – Le premier alinéa du I de l'article 44 *octies* du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée : "La date de

délimitation des zones franches urbaines visée au présent article est réputée correspondre, dans tous les cas, au 1<sup>er</sup> janvier 1997.”

« II. – Le V de l'article 12 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville est ainsi rédigé :

« V. – L'exonération prévue au I est applicable pendant une période de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1997 pour les salariés visés au IV ou, dans les cas visés au III et III *bis*, à compter de la date de l'implantation ou de la création si elle intervient au cours de cette période. Toutefois, en cas d'embauche, au cours de cette période, de salariés qui n'étaient pas déjà employés au 1<sup>er</sup> janvier 1997 dans les conditions fixées au IV, l'exonération est applicable, pour ces salariés, pendant une période de cinq ans à compter de la date d'effet du contrat de travail. »

« III. – Dans le I de l'article 14 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville, les mots : “de la délimitation de la zone franche urbaine ou à compter du début de la première activité non salariée dans la zone franche urbaine s'il intervient dans les cinq ans suivant sa délimitation” sont remplacés par les mots : “du 1<sup>er</sup> janvier 1997 ou à compter du début de la première année d'activité non salariée dans la zone franche urbaine s'il intervient au cours de cette durée de cinq ans. »

La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre délégué à la ville.** Le présent article vise à confirmer le droit à exonération fiscale et sociale des entreprises implantées dans une zone franche urbaine en cas d'annulation par le juge des dispositions réglementaires ayant délimité le périmètre de cette zone. Cela a été le cas de la zone franche urbaine de Grigny, dans l'Essonne, avec un arrêt du Conseil d'Etat du 31 mars 1999.

Afin de prévenir l'incidence de ces décisions, le point de départ de la durée de cinq ans des exonérations sera désormais, dans tous les cas, fixé au 1<sup>er</sup> janvier 1997 et non plus à la date de la délimitation de la zone franche urbaine.

Le I procède à cette validation pour les dispositions fiscales, le II pour l'allègement des charges sociales sur les emplois salariés et le III pour celui applicable aux activités non salariés artisanales ou commerciales.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Après examen approfondi, avis favorable.

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Carrez.

**M. Gilles Carrez.** Je profite de cet amendement du Gouvernement pour m'étonner du peu de cas que fait le ministre délégué à la ville des dispositions en matière d'exonération fiscale dans les zones franches urbaines ou dans les zones de redynamisation urbaine.

Je peux témoigner que cette politique porte pourtant ses fruits. Elle a permis, dans beaucoup de cas, de maintenir notamment des commerces alors que l'hémorragie des fermetures ne semblait pas pouvoir être contenue. Elle a même permis l'implantation de nouvelles entreprises lorsque des terrains étaient disponibles. Je tiens à votre disposition les éléments précis – qui sont positifs – sur la commune de Champigny dont je suis le député.

Or vous venez, monsieur le ministre, de me signifier, par lettre du 1<sup>er</sup> mars, votre refus d'intégrer dans le périmètre de la zone de redynamisation urbaine de Champigny le côté de l'avenue de la République qui n'y est pas compris. Je vous invite à venir sur place, où le maire de Champigny vous accueillera avec moi, pour apprécier la situation. Nos concitoyens n'arrivent pas à comprendre que l'on puisse accorder une exonération fiscale à la boulangerie qui se situe d'un côté de l'avenue et la refuser à la pâtisserie qui est en face,...

**M. Daniel Marcovitch.** Exactement !

**M. Gilles Carrez.** ... alors que la distance entre les deux est à peu près celle qui me sépare de M. Marcovitch qui, me semble-t-il, approuve mes propos.

**M. Daniel Marcovitch.** Je reconnais l'exactitude vos propos, cela ne veut pas dire que je les approuve. (*Sourires*)

**M. Gilles Carrez.** Monsieur le ministre, j'avais presque obtenu gain de cause en 1997 auprès de Mme Aubry. Puis, pour des raisons qui m'échappent, le nouveau périmètre n'a pas pu être établi. Aujourd'hui, sur un dossier qui vous est soumis depuis plus de deux ans, vous nous adressez une réponse négative. Or, il vous suffirait de quelques minutes sur place pour vous convaincre de l'absolue nécessité de traiter de façon équitable les bénéficiaires de ces exonérations.

Enfin, certaines de vos déclarations, qui laissent entrevoir un manque de confiance dans ce dispositif, m'inquiètent. Là aussi, je souhaiterais que nous nous livrions ensemble à un examen objectif. En tout cas, dans ma circonscription, ce dispositif fonctionne, et il faut absolument le favoriser.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre délégué à la ville.** Puisque vous abordez ce problème, monsieur Carrez, bien qu'il sorte un peu du cadre du projet, autant que je vous donne ma position.

D'abord, je dois vous rappeler que le périmètre que vous contestez a été arrêté par le précédent gouvernement.

**M. Gilles Carrez.** Non, il avait donné son accord pour le revoir juste avant la dissolution !

**M. le ministre délégué à la ville.** Non, tous les périmètres ont été arrêtés par le précédent gouvernement, lequel avait pris des engagements quant à la surface et au nombre d'habitants qui devaient être concernés par ce zonage devant la Commission européenne.

C'est en partie pour cela que nous avons soumis le cas de Grigny à la Commission européenne, qui a exigé de pouvoir se pencher sur l'ensemble de quarante-quatre zones franches avant de nous donner un avis favorable.

Je ne m'étendrai pas sur ce point plus qu'il ne le faut, monsieur le député, mais sachez qu'il me paraît difficile de toucher au périmètre alors que nous sommes, en termes de couverture de population, déjà au-delà des engagements pris par le précédent gouvernement.

Je voudrais vous donner un élément supplémentaire sur ce problème des zones franches. Dès son entrée en fonctions, le Gouvernement a décidé de faire droit à la demande formulée par les sénateurs au moment où ils ont eu à examiner les zones franches urbaines. Ce sont eux qui ont exigé qu'un rapport leur soit remis sur la réalité de ces zones franches.

A cette fin, trois inspections générales ont été mandatées pour remettre un rapport au Gouvernement, qui a été transmis à l'Assemblée nationale et au Sénat. Ce sont

ces différentes inspections qui ont conclu à l'intérêt de ce dispositif dans environ un tiers des cas, sur les villes qui l'avaient intégré dans une véritable politique de la ville. Quelques bons résultats ont été obtenus, notamment sur des zones franches à très large périmètre et qui étaient situées dans une zone dynamique.

Les zones franches de Bordeaux et de Marseille, par exemple,...

**M. Gilles Carrez.** A Champigny, il y avait 5 hectares !

**M. le ministre délégué à la ville.** ... présentaient des conditions pour le moins particulières.

En ce qui concerne Champigny, je reconnais que cette municipalité a associé la zone franche urbaine à une véritable réflexion en matière de politique de la ville.

Le Gouvernement a décidé de maintenir ce dispositif et de le moraliser. D'ailleurs, vous avez pu constater que certains de ses amendements vont dans ce sens.

A la suite de la mission confiée à Pierre Bourguignon et Chantal Robin-Rodrigo, le Gouvernement a donc décidé de prolonger le dispositif afin que tous les sites qui relèvent de la problématique urbaine, et pas seulement les 44 zones franches, puissent bénéficier d'outils de développement économique ou de développement de l'emploi.

Par conséquent, monsieur le député, ne me faites pas de faux procès. Le Gouvernement n'a pas la possibilité de retoucher aux périmètres tels qu'ils ont été définis, mais il a la volonté de sortir par le haut de ce dispositif en proposant à toutes les communes concernées par la politique de la ville de véritables outils de développement économique et de développement de l'emploi.

**M. Yves Dauge.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. Gilles Carrez.

**M. Gilles Carrez.** Monsieur le ministre, votre déclaration me rassure, mais comprenez mon découragement. En l'occurrence, il s'agit de prendre dix commerces de l'autre côté de la rue, pas plus. Cela représente des bases de taxe professionnelle de quelques dizaines de milliers de francs. Or vous me répondez que ce détail relève de la Commission européenne.

**M. le ministre délégué à la ville.** Eh oui !

**M. Gilles Carrez.** Vous conviendrez que l'on puisse avoir du mal à comprendre que, pour rendre éligibles dix commerces, on doive demander l'avis de Bruxelles !

**M. le président.** La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre délégué à la ville.** Je vous prie, monsieur le président, d'excuser ce prolongement de nos travaux, mais c'est un point sur lequel il faut être très précis.

Dans le cas de Grigny, moins de dix commerces étaient concernés. Il y a pourtant eu un recours qui a débouché sur l'annulation du zonage. Voyez toute la machinerie qu'il a fallu mettre en œuvre pour éviter que cette ville et les commerçants et artisans qui y sont installés ne soient pénalisés !

Monsieur le député, je n'en dirai pas plus pour éviter que mes propos ne soient interprétés. Mais nous courons déjà un véritable risque, compte tenu des engagements qui ont été pris par le Gouvernement devant la Commission européenne et compte tenu également de la zone couverte et des activités concernées.

**M. Michel Bouvard.** Nous sommes soumis aux diktats de la Commission !

**M. le ministre délégué à la ville.** J'entends les mêmes revendications que les vôtres dans les quarante-quatre sites. La modification des périmètres nous ferait courir le risque de sérieuses difficultés avec la Commission. C'est pourquoi, je ne peux malheureusement pas accepter votre proposition. Mais j'espère que le dispositif de sortie que le Gouvernement proposera permettra de répondre à votre préoccupation.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1131.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 1130, ainsi libellé :

« Après l'article 34, insérer l'article suivant :

« I. – Dans le dernier alinéa du I *quater* de l'article 1466 A du code général des impôts, les mots : "aux I *bis* ou I *ter* du présent article" sont remplacés par les mots : "aux I *bis*, I *ter* ou I *quater* du présent article".

« II. – L'article 12 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville est ainsi modifié :

« a) Le III est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent et du III *bis* du présent article lorsque le salarié a été employé dans la même entreprise dans les douze mois précédant son emploi dans une zone franche urbaine, le taux de l'exonération mentionnée au I du présent article est fixé à 50 % du montant des cotisations, versements et contributions précités.

« b) Après le III est inséré un III *bis* ainsi rédigé :

« III *bis*. – Lorsqu'une entreprise ayant bénéficié de l'exonération prévue au I s'implante dans une autre zone franche urbaine, le droit à l'exonération cesse d'être applicable aux gains et rémunérations versées aux salariés dont l'emploi est transféré dans la nouvelle zone franche urbaine à compter de la date d'effet du transfert. L'exonération est applicable aux gains et rémunérations des salariés embauchés dans la nouvelle zone franche urbaine qui ont pour effet d'accroître l'effectif de l'entreprise au-delà de l'effectif employé dans la ou les précédentes zones franches urbaines à la date de l'implantation dans la nouvelle zone franche urbaine. »

« c) Le IV est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'exonération n'est pas applicable aux embauches effectuées dans les douze mois suivant la date à laquelle l'employeur a procédé à un licenciement. »

« d) Le VI est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour bénéficier de l'exonération prévue au I, l'employeur doit adresser à l'autorité administrative désignée par décret et à l'organisme de recouvrement des cotisations une déclaration des mouvements de main-d'œuvre intervenus au cours de l'année précédente ainsi que de chaque embauche. A défaut de réception de la déclaration dans les délais fixés par décret, le droit à l'exonération n'est pas applicable au titre des gains et rémunérations versés pendant la période comprise, selon les cas, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année ou la date de l'embauche, et l'envoi de la déclaration ; cette période étant imputée sur la période de cinq ans mentionnée au V du présent article. »

« III. - L'article 13 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville est ainsi modifié :

« a) Au deuxième alinéa, après les mots "employés dans les conditions fixées au IV de l'article 12", sont insérés les mots "dont l'horaire prévu au contrat est au moins égal à une durée minimale fixée par décret" ;

« b) Au troisième alinéa, après les mots "employés dans les conditions fixées au IV de l'article 12", sont insérés les mots "dont l'horaire prévu au contrat est au moins égal à une durée minimale fixée par décret" ;

« IV. - Le I de l'article 14 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville est complété par la phrase suivante :

« En cas de poursuite de tout ou partie de l'activité dans une autre zone franche urbaine, l'exonération cesse d'être applicable à la partie de l'activité transférée dans cette autre zone franche urbaine. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué à la ville. L'amendement n° 1130 devrait donner un début de satisfaction à M. Carrez.

L'article additionnel qu'il introduit a deux finalités. La première est d'ordre fiscal. La seconde est de renforcer l'effet emploi du dispositif des zones franches.

En matière fiscale, il vise à éviter les phénomènes d'au-baine fiscale liés au transfert d'entreprises d'une zone franche urbaine à une autre. Ainsi, une entreprise qui aura bénéficié de l'exonération prévue dans les zones franches urbaines ne pourra prétendre à une exonération de taxe professionnelle si elle se délocalise dans une autre zone franche urbaine. C'est le I de mon amendement.

M. Francis Delattre et M. Gilles Carrez. Très bien !

M. Michel Bouvard. Ça devrait exister pour les députés, l'échange de circonscriptions ! (*Sourires.*)

M. le ministre délégué à la ville. Afin de favoriser la création d'emplois durables dans les zones franches urbaines, cinq modifications du volet « allègement de charges sociales » du dispositif sont proposées.

Premièrement, l'exonération à 100 % des charges sociales est maintenue pour la création nette d'emplois, mais elle est ramenée à 50 % lorsque l'entreprise ne fait que transférer des emplois d'un site à l'autre.

Deuxièmement, je vous propose de reprendre en matière d'exonération de charges sociales le principe que je viens d'évoquer en matière d'exonération fiscale. Une entreprise qui a déjà bénéficié d'une exonération de charges sociales du fait de son implantation dans une zone franche urbaine ne peut y prétendre une seconde fois en déménageant dans une autre zone.

M. Michel Bouvard. Très bien !

M. le ministre délégué à la ville. Troisièmement, il est instauré une clause de non-licenciement pour bénéficier des exonérations de charges sociales, comme cela est prévu dans d'autres dispositifs d'aide à l'emploi, notamment le contrat initiative-emploi.

Quatrièmement, je souhaite que les services de l'Etat se dotent enfin d'un dispositif permettant un véritable suivi statistique de ces mesures sur une base déclarative et sans instaurer un régime d'autorisation préalable.

Cinquièmement, le principe de l'accès des habitants des zones franches urbaines à un véritable emploi, qui était inscrit dans la loi PRV, doit être concrétisé. Pour ce faire, il est proposé de prévoir un minimum de durée d'activité dont le niveau pourrait être fixé par décret à 40 % du temps plein, de manière à assurer une protection sociale complète aux salariés concernés.

Enfin, le IV de l'amendement étend les dispositions relatives aux transferts d'activité à l'allègement des charges des artisans et commerçants.

L'ensemble de ces modifications figurent parmi les recommandations du rapport établi par les trois inspections générales sur les zones franches urbaines, que je vous ai présenté ici même l'an dernier et que j'ai évoqué tout à l'heure. Elles ont été unanimement approuvées par les associations d'élus, les chambres consulaires et les comités d'orientation et de surveillance, dans le cadre de la large concertation que j'ai souhaitée.

Mesdames, messieurs les députés, j'ai voulu que ces propositions figurent dans ce projet de loi pour bien montrer la volonté du Gouvernement de relever le défi non seulement du renouvellement urbain, mais aussi de la revitalisation économique. Ces deux priorités, jointes au renforcement des services publics, permettront de rendre plus attractifs les quartiers que nous voulons reconquérir.

M. Yves Dauge et M. Jean-Louis Dumont. Très bien !

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Patrick Rimbart, *rapporteur*. Favorable.

M. le président. La parole est à M. Gilles Carrez.

M. Gilles Carrez. C'est un excellent amendement que nous voterons sans hésitation. Mais je veux appeler votre attention sur un point, monsieur le ministre. En contrepartie de cette moralisation, pourrions-nous obtenir que les services fiscaux et les organismes sociaux se montrent plus compréhensifs ? Nous avons besoin de votre aide sur ce point.

M. Pierre Cohen. Cela relève de la réforme de l'Etat !

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué à la ville. Ayant édicté des règles plus claires, nous pourrions envoyer des circulaires plus claires aux administrations de façon à ce qu'il n'y ait pas d'interprétations différentes d'une zone à l'autre.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1130.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Michel Bouvard a présenté un amendement, n° 45, ainsi rédigé :

« Après l'article 34, insérer l'article suivant :

« Les administrateurs de biens, syndics de copropriétés sont autorisés à percevoir des frais au titre des dépenses occasionnées pour eux, lors de la cession d'un ou plusieurs lots par une même personne dans un immeuble dont ils assurent la gestion.

« En l'absence de procédure contentieuse entre la copropriété et le vendeur, le montant maximum des frais est fixé à 500 F. La valeur en est actualisée, chaque année, en fonction de l'indice du coût de la construction.

« Lorsque l'acquéreur demande au syndic l'établissement de documents concernant le bien cédé, des frais équivalents à ceux acquittés par le vendeur peuvent être exigés par le syndic.

« En tout état de cause, lorsque des frais sont exigibles à l'encontre de l'acquéreur, le syndic ne peut en exiger le paiement auprès du vendeur sauf accord de ce dernier. »

La parole est à M. Michel Bouvard.

**M. Michel Bouvard.** Une remarque avant de présenter mon amendement. Dans les zones de revitalisation rurale aussi, les interprétations des textes sont parfois à géométrie variable. Mais les précisions que nous avons proposées lors de l'examen de la dernière loi de finances n'ont malheureusement pas été acceptées par le Gouvernement. Elles auraient pourtant entraîné un certain nombre de simplification, notamment pour les entreprises qui ont des actionnaires étrangers.

J'en viens à mon amendement. Il vise à régler enfin une affaire qui, depuis déjà plusieurs années, fait l'objet de nombreuses questions écrites, sans qu'aucune réponse y ait jamais été apportée. Sans vouloir faire de parallèle avec ce qu'a évoqué tout à l'heure mon collègue Marchand, je constate qu'il y a des sujets qui s'enlisent et qui n'aboutissent pas.

Il s'agit des « frais de mutation » perçus traditionnellement par les syndics de copropriété à l'occasion de la vente de lots dont ils assurent la gestion, en contrepartie des notifications d'arrêtés des comptes et des démarches que ces ventes leur occasionnent.

Il apparaît que les syndics sont libres de fixer les montants de ces frais comme ils l'entendent. Ces derniers ne sont pas forcément en rapport avec le montant de la vente et l'importance des lots en cause. Certains administrateurs de biens n'hésitent d'ailleurs pas à facturer des « frais de mutation vendeur » ainsi que des « frais de mutation acquéreur ». J'ai des exemples précis à l'esprit.

L'amendement n° 45 précise les dispositions applicables en la matière afin de moraliser cette pratique, où l'on constate aujourd'hui beaucoup d'anomalies.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Défavorable. Cette mesure est d'ordre réglementaire. Nous demandons au Gouvernement de prendre les mesures nécessaires.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 45. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n°s 1065 et 1067, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 1065, présenté par M. Marcovitch, est ainsi libellé :

« Après l'article 34, insérer l'article suivant :

« L'article L. 111-5 du code de la construction et de l'habilitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Tout logement doit être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable avec un compteur divisionnaire calculant la consommation d'eau de chaque local privatif. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités de la mise en œuvre de cette dernière disposition. »

L'amendement n° 1067, présenté par M. Vachez, est ainsi rédigé :

« Après l'article 34, insérer l'article suivant :

« Tout organisme prestataire en distribution d'eau d'un immeuble collectif, quel que soit son statut, est tenu de procéder à l'individualisation des contrats de

fourniture d'eau, dès lors que le conseil d'administration de l'organisme d'habitation à loyer modéré, le conseil d'administration de la société civile immobilière ou le syndicat de copropriété gestionnaire de l'immeuble considéré en fait la demande. »

La parole est à M. Daniel Marcovitch, pour soutenir l'amendement n° 1065.

**M. Daniel Marcovitch.** Je retire l'amendement n° 1065 au profit de l'amendement n° 1067, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 1065 est retiré.

La parole est à M. Daniel Vachez, pour soutenir l'amendement n° 1067.

**M. Daniel Vachez.** L'existence, dans la plupart des immeubles, de contrats collectifs, de fourniture d'eau ne permet pas d'assurer un contrôle effectif de la consommation. Cet état de fait conduit à une déresponsabilisation des consommateurs et à une augmentation des charges supportées par les locataires ou les copropriétaires, laquelle peut se révéler très importante, et peser sur l'équilibre financier de la copropriété ou de l'organisme gestionnaire de l'immeuble.

Aussi est-il proposé que les organiques prestataires en distribution d'eau ne puissent refuser de procéder à l'individualisation des contrats, dès lors que la demande leur en est faite par les gestionnaires de l'immeuble.

J'ajouterai, en réponse à des objections qui m'ont été faites, que le coût de l'abonnement individuel, location du compteur comprise, ne représente plus qu'une petite part de la facture totale. Et ce que je constate dans mon département doit être vrai dans tout le pays. Le coût du mètre cube d'eau atteint maintenant 20 ou 25 francs, ce qui est logique compte tenu des mesures prises pour éviter les rejets d'eaux usées insuffisamment traitées. Les factures d'eau sont de ce fait largement supérieures à celles d'électricité ou de gaz hors chauffage. Et les difficultés techniques que d'aucuns m'ont opposées sont nettement inférieures à celles que Gaz de France doit surmonter. D'ailleurs, les compteurs de gaz sont bien plus volumineux que les compteurs d'eau. Enfin, la pose de compteurs subdivisionnaires n'est pas une solution satisfaisante, car elle fait peser sur le gestionnaire la charge du recouvrement, ce qui entraîne des dépenses supplémentaires pour les copropriétés.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Patrick Rimbart, rapporteur.** Favorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre délégué à la ville.** Dans sa communication au conseil des ministres du 27 octobre 1999, le ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement a présenté les grandes lignes d'une réforme de la facturation de l'eau qui prévoit notamment de clarifier la définition de la structure tarifaire en limitant et en précisant le terme fixe de la facture. Le projet de loi sur l'eau qui sera présenté en 2001 devrait retenir une définition plus équitable du prix de l'eau en renforçant dans la facture la part calculée en fonction du volume réellement consommé par l'abonné. Ces dispositions pourraient largement faciliter le développement de l'abonnement direct dans les logements collectifs.

La question est maintenant de savoir s'il est préférable d'insérer les dispositions proposées par M. Vachez dans ce texte ou d'attendre la loi sur l'eau. Sur ce point, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Que décidez-vous, monsieur Vachez ?

M. Daniel Vachez. Je maintiens l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Daniel Marcovitch.

M. Daniel Marcovitch. Selon un arrêté du Conseil d'Etat relatif à des logements HLM de Toulon, l'installation d'un compteur individuel est de droit à la demande de l'occupant. Il n'est même pas besoin de passer par l'organisme pour l'obtenir.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1067.

*(L'amendement est adopté.)*

M. le président. L'amendement n° 1442 n'est pas soutenu.

Mes chers collègues, nous arrivons au titre III, relatif à la mise en œuvre d'une politique de déplacements au service du développement durable.

Son examen nécessite la présence de M. Gayssot, qui ne peut être présent parmi nous ce matin.

A la demande du Gouvernement, nous allons donc interrompre nos travaux.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

## ORDRE DU JOUR DES PROCHAINES SÉANCES

M. le président. Cet après-midi, à quinze heures, deuxième séance publique :

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi, n° 2131, relatif à la solidarité et au renouvellement urbains :

M. Patrick Rimbert, rapporteur au nom de la commission de la production et des échanges (rapport n° 2229).

A vingt et une heures, troisième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

*(La séance est levée à douze heures vingt.)*

*Le Directeur du service du compte rendu intégral  
de l'Assemblée nationale,  
JEAN PINCHOT*