Madame la Présidente,

Monsieur le Ministre,

Messieurs les rapporteurs,

Chers collègues,

Il est rare que des projets de loi, d’autant plus sur l’habitat et l’urbanisme, soient adoptés à l’unanimité en Commission.

Ce vote traduit en premier lieu un constat partagé avec tous nos élus locaux confrontés à un parc important d’habitat dégradé, notamment en copropriété.

Le constat de procédures trop longues, trop complexes ou encore, trop tardives et de conditions de mises en œuvre parfois non-objectivables et insécurisantes juridiquement.

Ce vote traduit en second lieu la qualité du travail que nous avons réalisé en commission et je vous remercie messieurs les rapporteurs pour votre ouverture, votre esprit de co-construction et la précision de vos argumentaires. J’espère que nous poursuivrons ainsi aujourd’hui.

Notre groupe a fait adopter 14 amendements et sous-amendements en Commission, permettant de mieux préciser les dispositifs proposés et d’assurer leur pleine opérationnalité.

A cet égard, si nous avions soulevé la complexité de la première condition d’éligibilité prévue à l’article 3 nécessitant deux arrêtés, l’adoption de notre amendement remplaçant la nécessité de prouver la dégradation, à terme irrémédiable de l’immeuble, par la seule poursuite de la dégradation, est une avancée importante. Elle sécurise juridiquement la procédure et réduit le risque de contentieux.

Dès lors, la conservation d’un premier critère restrictif se justifie et permet de conserver des garanties légales suffisantes. Nous n’y revenons donc pas en séance.

Nous souhaitons également poursuivre le renforcement du pouvoir donné au juge de scinder ou dissoudre des ASL ou AFUL lorsque celles-ci font véritablement obstacle à ces projets et je crois savoir que nous allons pouvoir avancer sur ce point, c’est important.

Nous proposons également de renforcer encore la lutte contre les marchands de sommeil en rendant automatique la confiscation de l’indemnité d’expropriation par le juge en cas de condamnation définitive de l’exproprié comme marchand de sommeil. Notre collègue Stéphane Peu a énuméré des exemples choquants en Commission, nous pouvons y mettre fin.

Nous proposerons par ailleurs de mieux préciser les modalités de fixation de cette indemnisation afin que celle-ci ne soit pas décorrélée de la valeur réelle des biens, notamment en l’absence de références comparables. Dans le même esprit, nous proposerons de préciser les conditions d’évaluation financière tant de la démolition que de la remise aux normes. Cette dernière ne saurait se faire autrement qu’aux dernières normes et non, uniquement, aux normes de décence.

A cet égard, si nous nous réjouissons du retour de la notion d’habitabilité à l’article 1er, il est essentiel d’aller au-delà. C’est bien l’amélioration des conditions d’habilité qu’il vaut viser, intégrant le confort thermique été-hiver notamment. Il faut profiter de ces opérations de travaux lourds pour aller le plus loin possible dans la réhabilitation car ces immeubles ne feront pas deux fois de suite l’objet de tels travaux.

Nous avons salué en commission le dispositif de l’article 2 qui doit favoriser la réalisation de travaux par les copropriétés à l’aide d’un emprunt collectif.

Je nous alerte cependant sur le risque de voir des banques et assureurs ne pas aider celles de ces copropriétés qui en auraient le plus besoin, alors même qu’elles sont volontaires.

L’article 40 ne nous permettant pas d’apporter cette garantie, pouvez-vous Monsieur le ministre vous engager à ce que le l’Etat apporte sa garantie à un niveau élevé à ces prêts ? Ou a minima qu’il existe, à la caisse des dépôts ou ailleurs, un prêteur et un assureur en dernier recours ? Il nous faut garantir l’effectivité de l’accès à cet outil pour toutes les copropriétés.

Enfin, il nous paraît nécessaire de revenir sur l’amendement de M. Causse qui a réduit les conditions de majorité pour le vote de travaux de rénovation énergétique. Si nous soutenons résolument la réalisation de tels travaux nous craignons que le vote de travaux aussi lourd avec une majorité inférieure au tiers des copropriétaires n’ait un impact contreproductif, au risque de générer des tensions, des impayés et un abandon en cours d’opération ce qui repousserait des travaux, par ailleurs nécessaires, aux calendes grecques.

La sociologie des copropriétés démontre la nécessité d’un niveau minimal d’adhésion des copropriétaires pour assurer le succès de travaux lourds. A cet égard l’article 25-1 apporte un équilibre satisfaisant.

Ainsi mon groupe soutiendra à nouveau ce texte et tentera de poursuivre avec vous son amélioration.

Je vous remercie.